

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr.
Zaaknr. 931901

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 januari 2015;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met behorende beeldkwaliteitplannen (Heuvel 62 en Doonheide) en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102014-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlagen I en II;
6. 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad Gemeert-Bakel d.d. 5 februari 2015.

de raad voornoemd,



P.G.J.M. van Boxtel

griffier



Drs. J. van Zomeren

voorzitter

Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUD

1. INLEIDING	2
2. ZIENSWIJZEN	2
2.1 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert	2
2.2 Doonheide-Molenbroekseloop in Gemert	4
2.3 Heuvel 62 in Gemert	7
2.4 Verkoop groene reststroken	8
2.5 Verkoop groene reststroken	9
2.6 Verkoop groene reststroken	11

Randstad Gemeente Gemert-Bakel
van 5-2-2015

Mij bekend
De Griffier



1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014" heeft met ingang van 13 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 november 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn zes zienswijzen ingediend.

In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven wat de zienswijze op hoofdlijnen inhoudt, of de zienswijze ontvankelijk is en of naar aanleiding van de zienswijze aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Doonheide-Molenbroekseloop_Verhofstad (De Fliere 23)

Ontvankelijkheid

Op 20 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners zijn van mening dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging op een aantal punten nadelige effecten voor hen heeft.

1. Gesteld wordt dat conform collegebesluit dd 27 mei 2014 de voorgestelde bestemmingsplanwijziging enkel en alleen van toepassing verklaard mag worden voor de kavels 1 t/m 6, 135 en 136;
2. Indieners zijn van mening dat met het onderliggende bestemmingsplan teveel woningen gerealiseerd kunnen worden met een te grote variatie aan woningtypologieën. Gesteld wordt het aantal woningen terug te brengen naar maximum van 12 woningen en de woningtypologie aan de linkerkant van de Fliere te beperken tot vrijstaand en halfvrijstaand;
3. Indieners zijn van mening dat de mogelijkheid om de voorgevels van de woningen op 2 – 3 m achter de voorste perceelsgrens te realiseren i.p.v. de eerdere 5 m, leidt tot een storend straatbeeld;
4. De indieners zijn van mening dat het laten vervallen van de rotonde niet goed is onderzocht;
5. De indieners zijn van mening dat met de gekozen verkavelingsoptie (...) een globaal bestemmingsplan niet langer noodzakelijk is. Enkel de breedte van de kavels kunnen hierin nog variëren (niet de aantallen).
6. Er zou tijdens de informatieavond zijn aangegeven dat bewoners eventueel de aangrenzende reststrook bij kunnen kopen. De bezwaarmakers vragen zich af hoe de gemeente deze strook kan onderhouden als in het midden van de rij één koper deze grond besluit bij te kopen.

Beantwoording zienswijze

1. De achterliggende gedachte voor de herziening van het bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011' een te gedetailleerde opzet kent en daardoor weinig flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op de veranderingen van de woningmarkt.

Om het maximum aantal woningen op een correcte wijze te kunnen regelen is het noodzakelijk om de kavels 7 tot en met 10 onderdeel uit te laten maken van de herziening. Aangezien de woningen op de kavels 9 en 10 al gerealiseerd zijn, is voor deze kavels maatwerk toegepast ten aanzien van het woningbouwtype. Ten aanzien van het type woning (vrijstaand in dit geval) zijn de bouwmogelijkheden niet gewijzigd.

De kavels 7 en 8 zijn nog niet bebouwd. Door CroonenBuro5 is d.d. juni 2014 een verkavelingsstudie verricht waaruit blijkt dat er meerdere stedenbouwkundig invullingen van het gebied mogelijk zijn. Het is het nog steeds wenselijk de kavels 7 en 8 flexibiliteit te bieden. Dit heeft met name betrekking op de gekartelde voorgevelrooilijn die was vastgelegd. Om een vloeiende overgang van de inmiddels bestaande woningen naar de nieuw te realiseren woningen richting het westen te kunnen bewerkstelligen, wordt bepaald dat op de kavels 7 en 8 geen aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht en de voorgevels op minimaal 4 en maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren). De quickscan flora en fauna laat op pagina 5 een globale begrenzing van het plangebied zien. Dit wil niet zeggen dat de effecten op flora en fauna op de aangrenzende gronden niet bij het onderzoek zijn betrokken. De kavels 7 en 8 bestaan, net als de overige nieuw beoogde kavels ten noorden van de Fliere, uit grasland waarbij er geen voor de natuur waardevolle elementen verloren gaan. De conclusie kan derhalve ook van toepassing worden verklaard op de kavels 7 en 8.

2. De intentie is om de nieuwe woningen te realiseren conform de basisvariant bij besluit van het college d.d. 27 mei 2014 waarbij de woningen op de Fliere zijn georiënteerd. Echter om in een later stadium niet (weer) tegen de beperkingen van een te gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen, is er nog steeds de wens om een globaler bestemmingsplan vast te stellen waarin ook andere varianten mogelijk zijn om te voorkomen dat er steeds opnieuw procedures doorlopen moeten worden. Door CroonenBuro5 is een verkavelingsstudie verricht op basis waarvan het maximum aantal wooneenheden van 33 was gebaseerd. Uit de studie blijkt dat dit aantal woningen nog steeds zorgt voor een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van het gebied. Het maximum aantal van 33 woningen is gebaseerd op ten hoogste 18 woningen ten noorden van de Fliere en 15 woningen ten zuiden van de Fliere. Hierbij is rekening gehouden met grondgebonden woningen in het noordelijke deel, en gestapelde woningen in het zuidelijke deel. Omdat op de kavels 7 en 8 niet langer aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht (zie antwoord onder onderdeel 1), wordt het maximum aantal woningen teruggebracht naar 31 woningen. Hierdoor kan nog steeds de gewenste flexibiliteit worden geboden. Het aantal woningen verder terugbrengen naar 12 zorgt ervoor dat er niet goed genoeg ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Dit zou leegstand / onbebouwde grond met zich mee brengen, wat uit planologisch- en grondexploitatie technisch oogpunt ongewenst is. Het is bij de variantenstudie nooit de intentie geweest om ten noorden van de Fliere gestapelde woningen mogelijk te maken, dit zal in het bestemmingsplan ook nadrukkelijk worden bepaald door deze hier uit te sluiten. Het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van de woningbouwtypes daardoor 'strenger' dan de vigerende regeling; er worden op de kavels 7 en 8 geen aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt en er mogen in het gehele deel ten noorden van de Fliere geen gestapelde bebouwing worden opgericht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan waren in het gehele woongebied namelijk aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen mogelijk.
3. Om een vloeiende overgang van de inmiddels bestaande woningen naar de nieuw te realiseren woningen richting het westen te kunnen bewerkstelligen, wordt bepaald dat op de kavels 7 en 8 de voorgevels op minimaal 4 en maximaal 6 meter afstand ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren), waardoor deze kavels onderdeel blijven van het bestemmingsplan. De woningen ten westen van de kavels 7 en 8 dienen ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens tenminste 3 meter naar achteren te komen. De weg loopt hier ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen minder

schuin, waardoor er nog steeds sprake is van een vloeiende overgang en een 'meanderende' begeleiding van de Fliere ontstaat.

4. Door Michiel van Rooij Verkeersadvies is een quickscan verricht om de nut en noodzaak van een rotonde op de aansluiting Fliere – Boekelseweg te onderzoeken. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat er op basis van de berekening met behulp van de methode Slop vanuit het oogpunt van een goede verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is. Vormgeving door middel van een voorrangskruising op de Fliere - Boekelseweg volstaat voor een goede afwikkeling van het verkeer. Er zijn geen aparte voorzieningen nodig voor afslaand verkeer. De volledig (aangepaste) quickscan d.d. 18 december 2014 wordt opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en in de toelichting beschreven.
5. Zoals ook uit de beantwoording op punt 2 van deze zienswijze blijkt, is er de intentie om de nieuwe woningen te realiseren conform de basisvariant bij besluit van het college d.d. 27 mei 2014. Echter om in een later stadium niet weer tegen de beperkingen van een te gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen als blijkt dat de woningen niet aansluiten bij de marktbehoefte, wordt er een globaler bestemmingsplan voorgesteld om te voorkomen dat er steeds opnieuw procedures doorlopen moeten worden. Het globale bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid. Uit de variantenstudie van CroonenBuro5 blijkt dat bovendien er meerdere manieren zijn om het gebied van een goede stedenbouwkundig invulling te voorzien en die voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.
6. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de strook groen aan de achterzijde bij de nieuwe woonpercelen te betrekken. Of dit gaat gebeuren en op welke manier wordt duidelijk in een later stadium. Het mogelijk maken om tuinen te vergroten, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De opmerkingen zoals geplaatst worden vanzelfsprekend bij een eventuele verkoop meegewogen. Dit zijn echter zaken die voor een bestemmingsplan vaststelling niet, dan wel minder van belang zijn.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

2.2 Doonheide-Molenbroekseloop_Van Summeren (De Fliere 25)

Ontvankelijkheid

Op 20 november 2014 is de proforma zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk. Naar aanleiding van de pro forma zienswijze heeft de gemeente de indiener tot 8 december 2014 de tijd gegeven om de zienswijze aan te vullen. Op 8 december 2014 is de aanvullende zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. heeft namens haar cliënten, een zienswijze ingediend. Men verzoekt de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken omdat de betrokken onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zouden zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn. Specifiek is men van mening dat:

1. Het onderliggende ontwerp bestemmingplan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden;
2. Het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m-3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen (waarvoor een afstand van 5 m wordt vereist). Hierdoor zou bovendien geen sprake meer zijn van riante opgezette vrijstaande/geschakelde woningen;

3. Het vreemd is dat ook de woning van zijn cliënt is opgenomen in de het onderliggende ontwerp-bestemmingplan omdat deze reeds is gerealiseerd. Bovendien is voor hen niet duidelijk wat de gevolgen zijn;
4. In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen;
5. Er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden:
 - a. Bijbehorend akoestisch onderzoek zou zich enkel richten op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. De gevolgen voor de bestaande zijn niet in dit onderzoek betrokken;
 - b. In de planregels zouden de verkeerde parkeernormen zijn opgenomen;
 - c. In de plantoelichting is opgenomen dat geen rotonde zal worden gerealiseerd. Omdat de rotonde buiten het plangebied is gelegen (waarvan het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is), zou het in onderliggende dit plan niet worden uitgesloten;
 - d. Men is van mening dat in het onderliggende ontwerp bestemmingsplan niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900 m² aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast;
6. De gemeente het onderliggende (ontwerp)bestemmingsplan enkel heeft opgesteld w om de financiële positie van de gemeente te bevorderen;
7. Het onderliggende (ontwerp)bestemmingsplan een waardedaling betekent voor hun woning.

Beantwoording zienswijze

1. Het vigerend bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011' is een herziening van het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop'. Beide plannen zijn te gedetailleerd en te beperkend gebleken om goed in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige marktbehoefte. Om nu en in de toekomst niet weer tegen de beperkingen van een (te) gedetailleerd bestemmingsplan aan te lopen, is er de wens om een globaler en flexibeler bestemmingsplan vast te stellen. Door CroonenBuro5 is een verkavelingsstudie verricht waaruit blijkt dat er meerdere manieren zijn om het gebied op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te vullen, het is wenselijk om meerdere varianten direct mogelijk te maken zodat niet steeds opnieuw procedures gevoerd hoeven te worden die vertragend werken voor de planvorming. Met betrekking tot de rechtszekerheid merken we op dat het geheel een woonbestemming heeft en ook in de nieuwe situatie een woonbestemming krijgt. De maximale bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften zijn bekend en zijn voor een woonwijk gebruikelijk. Het is dan ook voldoende rechtszeker te achten. Het plan biedt de mogelijkheid voor aanvragers om een omgevingsvergunning activiteit bouwen in te dienen, waarvoor een wettelijke procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt. Het geheel is dan ook voldoende rechtszeker. We verwijzen hier naar de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' was het reeds mogelijk om woningen in de vorm van aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt voor het gebied te noorden van de Fliere in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan verder ingeperkt door hier niet langer gestapelde woningen mogelijk te maken en door te uit te sluiten dat op de kavels 7 en 8 aaneengebouwde woningen kunnen worden opgericht. Zoals ook uit de beantwoording van de zienswijze onder 2.1 blijkt, worden er in het nieuw vast te stellen

bestemmingsplan strengere regels gesteld voor de afstand tot de voorste bouwperceelsgrenzen van de kavels 7 en 8. De bestemmingsplanregeling zorgt er samen met het beeldkwaliteitplan, dat als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld, voor dat omwonenden een goed beeld kunnen vormen van de toekomstige invulling van het gebied.

2. Bepaald zal worden dat de woningen op de kavels 7 en 8 ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen op tenminste 4 en te hoogste 6 meter (in principe 5 meter met een marge van 1 meter naar voren en naar achteren) moeten worden gebouwd zodat een vloeiende overgang ten opzichte van de bestaande woningen wordt bewerkstelligd. De woningen ten westen van de kavels 7 en 8 dienen ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrens tenminste 3 meter naar achteren te komen. De weg gaat loopt hier ten opzichte van de voorste bouwperceelsgrenzen minder schuin, waardoor er nog steeds sprake is van een vloeiende overgang en een 'meanderende' begeleiding van de Fliere ontstaat.

Het verder naar voren plaatsen van de woningen ten westen van de kavels 7 en 8 zullen vanwege het verloop van de weg het straatbeeld niet nadelig beïnvloeden.

3. De achterliggende gedachte voor de herziening van het bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011' een te gedetailleerde opzet kent en daardoor weinig flexibiliteit biedt om in te kunnen spelen op de veranderingen van de woningmarkt. Aangezien de woningen op de kavels 9 en 10 al vergund en gebouwd zijn, is er geen noodzaak om hier nog flexibiliteit te kunnen bieden.
4. Gestapelde woningen zijn gedefinieerd als 'boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is'. Een wooneenheid/appartement is gedefinieerd als 'boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is'. Het is niet de bedoeling dat een wooneenheid uit meerdere appartementen bestaat. Deze laatste definitie zal ter verduidelijking worden aangepast zodat hieromtrent geen verwarring kan ontstaan.

5.

- a. Alle wegen die binnen het plangebied worden gerealiseerd worden uitgevoerd als 30 km-wegen. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een onderhoudsplicht ten aanzien van geluid. Met het bestemmingsplan worden er maximaal (31 woningen i.p.v. 12 in het vigerende bestemmingsplan) 19 woningen extra mogelijk gemaakt.

Algemeen geldt dat een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen een toename van de geluidsbelasting van 3 dB oplevert. In de onderhavige situatie er sprake van een toename van maximaal 133 verkeersbewegingen per etmaal (19 extra woningen x 7 vervoerbewegingen per etmaal). Op basis van het vigerend bestemmingsplan Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011 zouden er in de nieuwe woonwijk 137 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het maximum aantal woningen in het totale gebied wordt met 13,9% verhoogd. De geluidbelasting neemt door de extra woningen grofweg met circa 0,4 dB toe, wat als niet significant is aan te merken. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat derhalve niet onevenredig wordt aangetast.

- b. In het onderliggende ontwerp bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014' is wat betreft parkeernorm aangesloten op het vigerend bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekseloop, herziening 2011' met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In navolging van de ingediende zienswijze wordt echter de parkeerregeling aangepast naar de geldende parkeerbeleidsnorm die van kracht is ten tijde van de te verlenen omgevingsvergunning. Momenteel is de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' van toepassing waarin voor nieuwbouwwoningen de norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning is opgenomen. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om deze aantallen parkeerplaatsen aan te leggen.

- c. De quickscan van Michiel van Rooij Verkeersadvies toont aan dat vanuit verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is en dat een voorrangskruising op de Fliere – Boekelseweg volstaat voor een goede afwikkeling van het verkeer en er geen verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn. Op basis van het onderhavig bestemmingsplan is zowel een voorrangskruising als een rotonde mogelijk. Aangetoond is dat er hoe dan ook sprake is van een goede verkeerskundige oplossing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak om de mogelijkheid voor een rotonde op de gronden buiten het plangebied weg te nemen.
 - d. De aanname dat er minder dan 3.900 m² aan extra verharding wordt gerealiseerd, is een reële aanname. Het totaal oppervlak aan uitgeefbaar terrein zal ten opzichte van de oorspronkelijk beoogde situatie niet toenemen en bovendien kan een groot deel van het aantal extra woningen alleen worden gerealiseerd als deze in de vorm van gestapelde bebouwing mogelijk worden gemaakt waardoor het totaal aan verhard oppervlak naar verwachting niet toeneemt.
6. De gemeente heeft een woningbouwtaakstelling en is er niet bij gebaat dat het aanbod van de woonkavels niet aansluit bij de marktbehoefte en daardoor de taakstelling niet wordt gehaald. Er is eveneens sprake van een maatschappelijke verantwoordelijkheid alsmede in het kader van grondexploitatie.
 7. De indiener heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te lijden. Het college van burgemeester en wethouders beslist op een dergelijk verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie (externe deskundige) een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Op dit moment kan daar nog geen oordeel over worden gegeven. De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan is er niet voor om planschade verzoeken in behandeling te nemen. Wel is rekenschap gehouden met de mogelijkheid tot planschade in het kader van de economische uitvoerbaarheid. De eerste 2% van planschade behoort tot het eigen risico. Daarnaast kent de Wet ruimtelijke ordening nog het criterium voorzienbaarheid. Het plan zal geen noemenswaardige planschade tot gevolg hebben, waarmee de economische uitvoerbaarheid ter discussie komt te staan.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

2.3 Heuvel 62_Van Houtum_Heuvel 62

Ontvankelijkheid

Op 24 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure is een aanwijzingstraject gestart voor het aanwijzen van het behoud van bijbehorende bakhuisje als gemeentelijk monument. De eigenaar van Heuvel 62 is echter voornemens een bezwaar aan te tekenen tegen dit aanwijzingstraject. Omdat het behoud van het bakhuisje is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, verzoekt men de volgende wijzigingen door te voeren:

1. In de planregels aanpassing van artikel 7.2.1 lid c door de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" te vervangen door "te herbouwen bakhuisje", waardoor de ophoging van het maximale bebouwingsoppervlak toch gehandhaafd blijft in de regels;
2. Het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuw beoogde opzet waarbij het bakhuisje ten oosten van de boerderij wordt herbouwd (op de locatie waar eerder de garageberging

was gepland). Deze garageberging zal op een andere locatie (vergunningvrij) worden gebouwd;

3. In de plantoelichting van het ontwerp bestemmingsplan staan verschillende passages waarin wordt geanticipeerd op de situatie dat het bakhuisje als een gemeentelijk monument wordt aangewezen en dat het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd blijft. Deze passages dienen worden aangepast op basis van de aangepaste beoogde situatie en conform door de adviseur aangeleverde aanpassing.

Beantwoording zienswijze

1. Gezien het lopende bezwaar van de eigenaar tegen opgestarte aanwijzingstraject om het bestaande bakhuisje als gemeentelijk monument aan te wijzen, wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting van de indiener van de zienswijzen;
2. Idem onder punt 1;
3. Idem onder punt 1.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting.

2.4 Verkoop groene reststroken _Vd. Broek (Kerkeind 29)

Ontvankelijkheid

Op 5 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

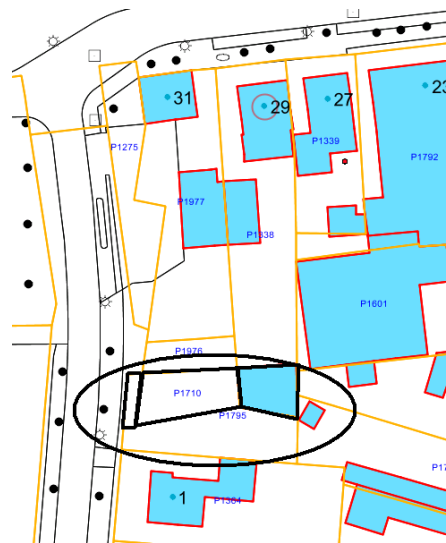
Samenvatting zienswijze

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het achterste deel van het perceel aan Kerkeind 29 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. 1338 G, van 'maatschappelijk' naar "wonen". Aangegeven wordt dat het betrokken gebouw sinds 1989 in gebruik is als praktijk voor fysiotherapie.
2. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het perceel Griensvenstraat ongen. in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. 1710 G van 'maatschappelijk' naar "wonen". Dit perceel wordt gebruikt als de toegang van voornoemde praktijk.

Beantwoording zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming van de reststrook voor het perceel Griensvenstraat ongen. in Milheeze, kadastraal bekend als een gedeelte van BKL02 sectie P nr. 1795, gewijzigd van 'verkeer-verblijfsgebied' naar 'wonen'. Deze strook is in ± 2013 door de huidige eigenaar aangekocht.

Gezien de stedenbouwkundige- en eigendoms situatie zijn tevens de aangrenzende percelen achter Kerkeind 29 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. 1710 en een gedeelte van de perceel kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. P1338, tevens gewijzigd naar 'wonen'. In de huidige werkwijze van de gemeente Gemert-Bakel is het gebruikelijk dat aangekochte reststroken (die over het algemeen de bestemming groen, dan wel wegverkeer hebben) worden voorzien van een passende bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening.



De bezwaarmaker heeft gelijk dat de percelen, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. 1710 en een gedeelte van de perceel kadastraal bekend als BKL02 sectie P nr. P1338, in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als 'maatschappelijk'. Daarnaast past een functie zoals een praktijk voor fysiotherapie beter binnen de bestemming 'maatschappelijk' dan 'wonen'. De bezwaarmaker heeft gelijk dat het niet terecht is dat deze bestemmingen zonder zijn verzoek in onderliggende bestemmingsplan zijn gewijzigd. Ook heeft de bezwaarmaker gelijk dat de bestemming van de reststrook aan dient te sluiten op de aangrenzende bestemming. In dit geval dus 'maatschappelijk'.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen conform bovengenoemde uiteenzetting zoals verwoord in de beantwoording op de zienswijze.

2.5 Verkoop groene reststroken _Reijnders-Royackers (Lankveld 18)

Ontvankelijkheid

Op 19 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

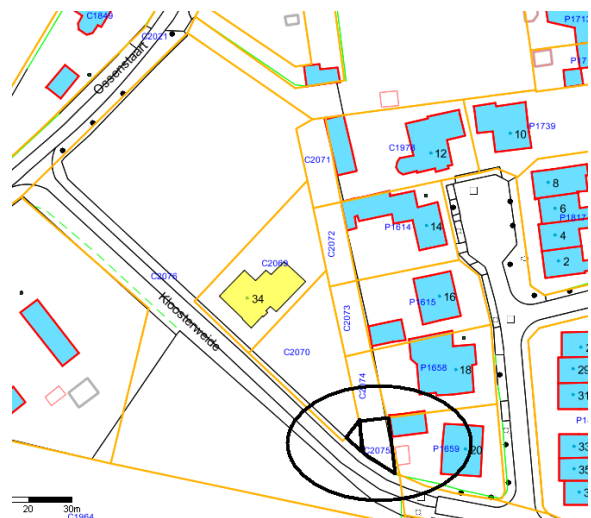
Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het percelen achter Lankveld 20 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sectie C nr. 2075 G en nr. 2076 C, van 'groen' naar 'wonen' omdat:

1. Eén van de vijf aangekochte percelen de bestemming 'wonen' krijgt;
2. Bij verkoop was de argumentatie dat de percelen de bestemming groen zouden moeten behouden om zo als buffer te kunnen dienen t.o.v. de nieuwe woningen aan de Ossenstaart. Dit is ook vastgelegd in de koopovereenkomst. Deze wijziging heeft nu het tegenovergestelde tot gevolg en tast het leefgenot van de bewoners op nr 18 aan;
3. De huidige eigenaar van Lankveld 20 heeft geen aanvraag ingediend voor deze bestemmingswijziging. Dus vanwaar de noodzaak?;
4. Destijds was het argument van de gemeente dat de gehele strook van de Ossenstaart tot aan de voetbalvelden als groenstrook/buffer in takt moest blijven. Dat wordt nu doorbroken;
5. De bestemmingplanwijziging is in strijd met de koopovereenkomst uit 2012

Beantwoording zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt geregeld dat de bestemming van twee percelen behorende bij het perceel Lankveld 20, kadastraal bekend als BKL02 sectie C nr. 2075 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als BKL02 sectie C nr. 2076, worden gewijzigd van 'groen' naar 'wonen'. Het eerste perceel maakt onderdeel uit van groenstrook tussen Lankveld en de Ossenstaart en is in 2012 aangekocht. Het tweede perceel (puntje) is later aangekocht.

Eerder (± 2012) hebben alle bewoners van Lankveld 12 t/m 18 de mogelijkheid gekregen om de reststrookjes (kadastraal bekend als BKL02 sectie C nr. 2071 t/m 2075) achter hun



(woon)percelen tegen een gereduceerde prijs aan te kopen. Dit ter compensatie van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Ossenstaart/Kloosterweide. Hierdoor was het mogelijk om meer afstand te creëren tussen de bestaande en deze nieuwe woningen.

Onlangs hebben de bewoners van echter Lankveld 20 echter een tweede reststrook aangekocht grenzend aan de eerder gekochte reststrook.

In de huidige werkwijze van de gemeente Gemert-Bakel is het gebruikelijk dat aangekochte reststroken (die over het algemeen de bestemming groen, dan wel wegverkeer hebben) worden voorzien van een passende bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. Zo ook in dit geval.

1. Dat is een correcte constatering. Deze is het gevolg van de aankoop van de extra reststrook; in de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de in 2012 verkochte reststroken de bestemming groen hebben (op het moment van verkoop). Er is niet vastgelegd dat deze bestemming nooit en te nimmer mag worden gewijzigd. In het verkoopcontract onder 7.a is het volgende opgenomen; *“Het verkochte heeft de bestemming 'groen' en is een overgangszone tussen de woningen aan Lankveld en de woningen in het plan Ossenstaart. Het verkochte is daarbij bedoeld om het zicht op de woningen in het plan Ossenstaart en de directe confrontatie met die woningen te verminderen.”* Hierbij is duidelijk sprake van het creëren van meer visuele en fysieke afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen, en niet over de concrete gebruiksmogelijkheden van de aangekochte gronden bij verkoop, dan wel in de toekomst. Deze verruiming van de bouw mogelijkheden voor nr 20 zullen het leefgenot van nr 18 echter niet onevenredig schaden in stedenbouwkundige zin. De perceelsgrens die beide percelen met elkaar delen heeft een lengte van ongeveer 6,5 meter. Hier zou door de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden nu bebouwing kunnen worden opgericht. Hierbij wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat de nieuwe woningen die zullen worden opgericht aan de Ossenstaart en Kloosterweide in hun achterste perceelsgrens zowel aanbouwen, bijgebouwen als erfafscheiding mogen plaatsen. Dat betreft bijvoorbeeld in het geval van nr 18 een lengte van ongeveer 16 meter. Hierdoor zal het zicht vanuit de bestaande woningen aan het Lankveld naar de achterzijde van hun percelen zeer zeker veranderen;
2. Door het wijzigen van de bestemming van de reststrook van groen in wonen, worden er inderdaad bebouwingsmogelijkheden gecreëerd. Binnen de bestemming wonen is het namelijk mogelijk vergunningsvrij bebouwing op te richten in het achtererf, voor zover het bestemmingsplan dit toelaat. Bij het onderhavige woningtype, mag het perceel voor maximaal 50% worden bebouwd. Aangezien de reststrook buiten het bouwblok is gelegen, mogen hier geen hoofdgebouwen worden opgericht, maar enkel bijbehorende bouwwerken. Op de bestemming groen is dit niet mogelijk. Gezien het gestelde onder punt 2, is het aan te bevelen deze extra bebouwingsmogelijkheden ook voor de overige reststroken mogelijk te maken. Voor het overige met betrekking tot vergunningsvrij bouwen verwijzen we naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. In het algemeen wordt er van uit gegaan dat indien bewoners overgaan tot aankoop van een reststrook, zij dit doen met de bedoeling iets te willen doen met deze strook. Dit kan variëren van uitbreiden van de tuin tot het bouwen van aanbouw aan de woning. Fysiek gaat zo'n reststrook dan ook onderdeel van het erf bij de woning vormen. Om de planologische mogelijkheden dan ook zo goed mogelijk te kunnen waarborgen, is het in de gemeente Gemert-Bakel gebruikelijk dat deze reststroken dan ook worden voorzien van de passende bestemming van het bijbehorende erf. Hiervoor hoeft de eigenaar geen specifieke aanvraag voor in te dienen.
4. Dat de strook nu doorbroken wordt, dat klopt, maar gezien het feit dat door de woningbouw aan de Ossenstaart/Kloosterweide, deze strook in het stedelijk gebied wordt opgenomen, is het van uit stedenbouwkundig oogpunt logischer om de gehele strook van de bestemming wonen te voorzien.
5. In de verkoopovereenkomst is niets opgenomen over behoud van de bestemming (zie onder argument 2).

Conclusie:

De zienswijze van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Aanvullend is nagegaan welke extra bebouwingsmogelijkheden ontstaan t.b.v. de eigenaren van Lankveld 20:

Het wijzigen van de bestemming voor de twee groenpercelen in wonen, heeft de volgende consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel Lankveld 20, en daarmee samenhangend de beleving vanuit het perceel Lankveld 18:

- Bestaande situatie: het oorspronkelijke perceel Lankveld 20 heeft een oppervlakte van 488 m². Conform het bestemmingsplan mag bij vrijstaande woningen maximaal 50% van (bouw)perceel worden bebouwd¹. Ten behoeve van de oorspronkelijke situatie betekent dit dat max. 244m² bebouwing op het perceel is toegestaan. Conform de aanvullende regels van het bestemmingsplan mag daarvan maximaal 80m² bestaan uit vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (d.w.z. bebouwing die los staat van de woning). Deze bebouwing mag in de zijdelingse perceelgrens gesitueerd worden met een maximale goothoogte van 3,3m en een maximale bouwhoogte van 4/5 van de bouwhoogte van de woning. In de huidige situatie is er reeds 172m² gebouwd (115m² woning en 57m² aan vrijstaande bebouwing te weten: 45m² garage + 12 m² tuinhuisje). Dit betekent dat er op het perceel nog 72 m² aan bebouwing mag worden gebouwd, waarvan maximaal (80m² - 57m² =) 23m² aan vrijstaande bouwwerken. Deze bebouwing dient wel binnen de bestemming 'wonen' van het nu geldende plan worden opgericht;
- Nieuwe situatie: als gevolg van onderliggende bestemmingsplanherziening is de bestemming van de twee aangrenzende percelen gewijzigd naar 'wonen'. Als gevolg hiervan wordt het perceel vergroot naar 580m² waardoor 290m² van het perceel mag worden bebouwd. Dit is een verruiming met 46m² t.o.v. de bestaande situatie. Aangezien de oppervlakte aan bestaande vrijstaande bebouwing ongewijzigd, kan nog steeds 23m² aan vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd (verruiming met 0m² t.o.v. de bestaande situatie). Deze vrijstaande bebouwing mag nu wel op de toegevoegde percelen gebouwd worden en daarmee ook in de verlengde zijdelingse perceelgrens van deze percelen met het perceel Lankveld 18. Hier gelden dan dezelfde hoogtematen als voor alle overige bijbehorende bouwwerken (3,3m goothoogte, 4/5 bouwhoogte).
- Het bouwen in de verlengde zijdelingse perceelgrens zal tot gevolg hebben dat de uitstraling naar perceel nr 18 en het karakter hiervan zal veranderen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze verandering aanvaardbaar, zeker gezien het feit dat door de woningbouwontwikkeling aan de Ossenstaart, deze percelen niet meer aan de rand van het dorp liggen, maar nu binnen het zogenaamde 'stedelijk gebied' liggen. Binnen een woonomgeving zoals deze zijn de gehanteerde maten en afmeting zeer gebruikelijk en in algemene zin van toepassing;
- Ruimtelijk gezien is het voorstelbaar om de hele strook achter de percelen Lankveld 12-18 (nu bestemd als 'groen') te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De eigenaren zouden daarmee dezelfde mogelijkheden krijgen als de eigenaren van Lankveld 20. Indien de eigenaren van Lankveld 12-18 allemaal interesse in deze bestemmingswijziging, kunnen zij hiertoe een gezamenlijk verzoek in dienen bij de gemeente. Aan de hand daarvan zullen de mogelijkheden voor een wijziging van de bestemming nader worden onderzocht.

2.6 Verkoop groene reststroken _Broeks (Lankveld 12)

Ontvankelijkheid

Op 19 november 2014 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

1. Dit bebouwingspercentage geldt voor zowel de hoofdgebouwen + alle bijbehorende bouwwerken.

Samenvatting zienswijze

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het percelen achter Lankveld 20 in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 sectie C nr. 2075 G en nr. 2076 C, van 'groen' naar 'wonen'. Door de bezwaarmaker worden hiervoor de argumenten, zoals samengevat onder 1, 2 en 5 van de vorige zienswijze aangevoerd.

Beantwoording zienswijze en conclusie

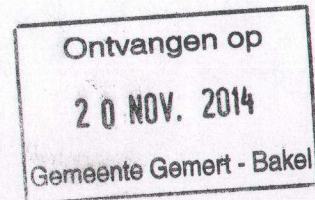
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 1, 2 en 5 van de voorafgaande zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

Ruimtelijk gezien is het voorstelbaar om de hele strook achter de percelen Lankveld 12-18 (nu bestemd als 'groen') te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De eigenaren zouden daarmee dezelfde mogelijkheden krijgen als de eigenaren van Lankveld 20. Indien de eigenaren van Lankveld 12-18 allemaal interesse in deze bestemmingswijziging, kunnen zij hiertoe een gezamenlijk verzoek in dienen bij de gemeente. Aan de hand daarvan zullen de mogelijkheden voor een wijziging van de bestemming nader worden onderzocht.

Afzender:
Ninette en Bas Verhofstad
Fliere 23
5422DM Gemert



Aan:
Gemeenteraad van Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft:
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2014',
planontwikkeling 'Doonheide-Molenbroekse Loop, Gemert'.

Gemert, 20 november 2014

Geachte raad,

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2014' m.b.t. planontwikkeling 'Doonheide-Molenbroekse Loop, Gemert'.

Wij zijn van mening dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging als zodanig niet goedgekeurd mag worden, omdat deze op een aantal punten nadelige effecten heeft voor ons, als bewoners binnen dit gebied / aangrenzend aan dit gebied.

Hieronder een korte opsomming van de punten waarvan wij van mening zijn dat deze in het bestemmingsplan gewijzigd / opgenomen dienen te worden:

- De herziening zou alleen betrekking mogen hebben op kavel 1 t/m 6, 135 en 136, omdat:
 - o Het college van burgermeester en wethouders in de raadsvergadering van 27 mei 2014 heeft aangegeven in principe akkoord met de herziening van deze kavels. In de herziening worden echter ook kavel 7 t/m 10 meegenomen. Wij zien graag dat deze kavels niet in de herziening worden meegenomen, overeenkomstig het principe akkoord van het college.
 - o Kavel 7 en 8 zijn kavels voor vrijstaande woningen. Door de gemeente wordt aangegeven dat het de bedoeling is dit als zodanig te handhaven. Om hierover zekerheid te hebben, zien wij graag dat dit ook als zodanig is vastgelegd in het bestemmingsplan.
 - o Kavel 9 en 10 zijn reeds bebouwd volgens het nu geldende bestemmingsplan. Wij willen dan ook graag dat deze kavels buiten de herziening gelaten worden.
 - o Ook de Quicksan Flora en Fauna gaat alleen uit van kavel 1 t/m 6, 135 en 136.

- De herziening van het bestemmingsplan bevat teveel woningen en geeft een te grote vrijheid aan het woningtype dat binnen dit bestemmingsplan gerealiseerd mag worden:
 - o Destijds hebben wij gekozen voor een kavel gelegen aan de linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangegeven als 'De Villa's', bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De herziening van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hierbinnen allerlei woningtyperingen te bouwen, bijvoorbeeld rijtjes- en patiowoningen, of zelfs appartementen (gestapelde woningen), met een maximum van 33 in plaats van 12 woningen.
 - o Vanwege het straatbeeld willen wij dat de woningen aan de linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan, de woningtypering vrijstaand / halfvrijstaand blijven houden.
 - o Daarnaast willen wij dat voor deze zijde van de Fliere een afzonderlijk maximum aantal woningen wordt opgegeven, zoals dit in het eerdere bestemmingsplan ook het geval was. Dit aantal zou dan overeen moeten komen met de woningtypering vrijstaand / halfvrijstaand.
- In de herziening van het bestemmingsplan wordt de voorgevel aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de perceelsgrens. Wij vinden het voor het straatbeeld erg storend als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan onze woningen.
- In de herziening van het bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat de rotonde bij de aansluiting van de Fliere aan de Boekelseweg / Vondellaan met de aansluiting van de Deel komt te vervallen. Hier zijn wij het om de volgende punten niet eens:
 - o In de rapportage wordt gesteld dat er twee T-splitsingen komen. Echter is dit op dit moment een kruising. In het rapport wordt dan ook gesteld dat er wel gezorgd moet worden voor voldoende tussenruimte, tussen de twee T-splitsingen. Volgens de laatste plannen die door de gemeente zijn gepresenteerd wordt de weg echter helemaal niet verlegd, dus klopt dit uitgangspunt niet met het daadwerkelijke plan. Daarnaast voldoen hierdoor ook de beoordeling van de verkeersveiligheid en noodzaak van een rotonde m.b.t. de verkeersverwerking niet.
 - o Er wordt uitgegaan van een bepaald aantal woningen binnen het plangebied, namelijk de oorspronkelijke 137 woningen. Maar door de herziening zouden dit er mogelijk al 158 kunnen worden. Overigens zijn er ook al meer woningen gerealiseerd binnen de bestaande projectbouw dan het oorspronkelijke plan. Daarnaast wordt gesteld dat het 'zuidelijk deel van Doonheide' nog 127 overige woningen telt, maar dat is aanzienlijk meer, zeker zo'n 200 woningen. Omdat er voor dit deel van Doonheide twee ontsluitingen komen, zou het aantal woningen dat zich ontsluit via de Fliere uitkomen op $0.5 \times (137+127) = 132$ woningen, maar na de herziening en met het juiste aantal woningen komt dit uit op zo'n $0.5 \times (158 + 200) = 179$ woningen, dat is ruim 35% meer.

Gezien bovenstaand zijn wij van mening dat het laten vervallen van de rotonde niet goed is onderzocht. Daarom zijn wij van mening dat de rotonde gehandhaafd moet blijven.

Tot slot zijn er in eerste instantie vier verkavelingsopties gepresenteerd, waaruit het college een keuze zou moeten maken. Uiteindelijk is hieruit een vijfde optie ontstaan, waarvan op de informatieavond is aangegeven dat dit het definitieve plan was. Hierin zou alleen nog geschoven kunnen worden in kavelbreedtes en daarmee het aantal kavels.

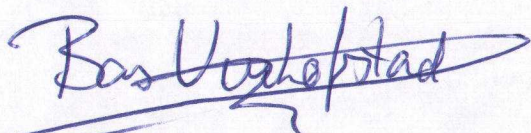
Voor dit plan is het niet nodig het gebied van kavel 1 t/m 10, 135 en 136 flexibel te maken. Met uitzondering van onze eigen kavel is er namelijk aan de gehele linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan, al geschoven met kavelbreedtes en het aantal kavels.

Sterker nog, door de herziening van het bestemmingsplan sluit het bestemmingsplan niet meer aan bij het voorstelde plan, omdat de weg niet verlegd wordt en hierdoor de kruising gehandhaafd blijft en er geen twee T-splitsingen ontstaan.

In dit 'definitieve' plan ligt er een groenstrook, betiteld als 'Bosplantsoen', achter de woningen. Wij vragen ons af wat hiervan de toegevoegde waarde is. Er is op de informatieavond aangegeven dat kopers dit eventueel bij kunnen kopen. Maar hoe kan de gemeente deze groenstrook onderhouden als in het midden van de rij één koper deze grond besluit bij te kopen. Dit is voor de gemeente namelijk niet te sturen. Dan lijkt ons het model 'Groen entree' een veel betere optie.

Wij gaan er vanuit dat u als gemeenteraad zorgvuldig naar onze bezwaren zal kijken en deze in de herziening van het bestemmingsplan worden verwerkt. Eventueel zijn wij uiteraard bereid om onze standpunten in een persoonlijk gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet



Ninette en Bas Verhofstad

Fliere 23

5422 DM Gemert

Tel. 06-54617478



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Gemeente Gemert;
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
CHV.0.14.101663

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
20 november 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: Pro forma zienswijze inzake 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014'

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw Van Summeren, beide wonende te (5422 DM) Gemert aan de Fliere 25, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Clënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014'.

Ter sauvering van de termijn teken ik hierbij namens cliënten pro forma zienswijze aan tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Ik verzoek u mij op grond van vaste jurisprudentie een redelijke termijn te geven waarbinnen de zienswijze verder aangevuld dient te worden.





Met vriendelijke groet,

DAS

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dhr.mr. J.T.F. van Berkel
p.o. Mw. F.B. Rompa-Kuipers, juridisch secretariael medewerker



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
CHV.0.14.101663

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
5 december 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze inzake "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"
Uw Kenmerk: VT/mvB/931901

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer B.H.C. van Summeren en Mw. wonende te 5422 DM GEMERT aan de Fliere 25 naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2014".

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 21 november 2014, waarin u mij de mogelijkheid biedt om de gronden van de zienswijze aan te voeren, zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen het voornoemd ontwerp.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Plankaart

Uit de plankaart volgt dat het gedeelte van het bestemmingsplan waarmee cliënten zich niet kunnen verenigen is bestemd voor "woongebied", maximaal 33 wooneenheden, maximale bouwhoogte 11m. en maximale goothoogte 6m..

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

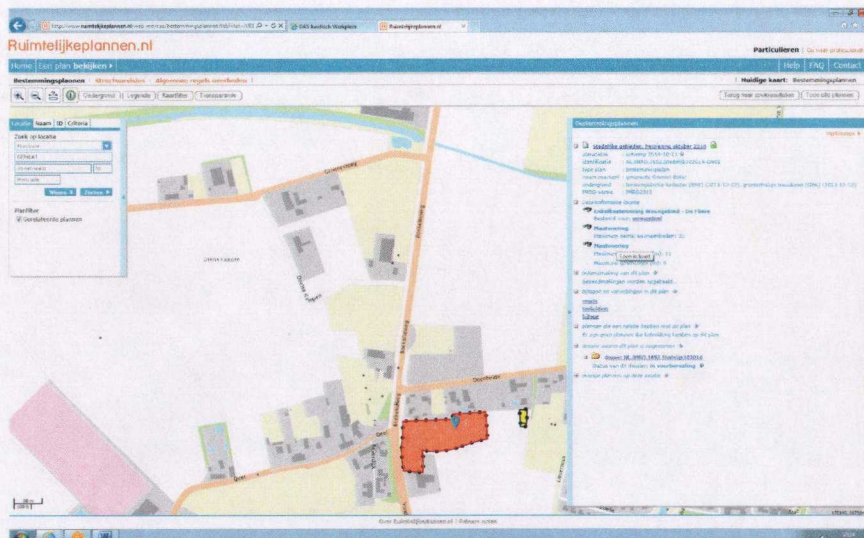
Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



Flexibel

Uit de plankaart en de daarbij behorende planregels volgt dat op binnen het plangebied gekozen is voor veel flexibiliteit. Cliënten zijn van mening dat het onderhavige plan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden.

Hierbij wijzen cliënten bijvoorbeeld ook op het feit dat in de herziening van het bestemmingsplan de voorgevel wordt aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de erfgrs. Cliënten zijn van mening dat het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen. Er is dan immers ook geen sprake meer van riant opgezette vrijstaande/geschakelde woningen.

Woning cliënten

Cliënten maken uit de plankaart op dat hun woning is meegenomen in het onderhavige plangebied. Dit bevreemdt hen nu de woning reeds gereed is en gebouwd onder het oude plan.

Niet helder is wat de wijziging van het planologisch regime heeft voor de woning van cliënten (is deze nog passend binnen de thans geldende planregels; gelden dezelfde bouw mogelijkheden voor bij-aan en uitbouwen, alsmede bouwwerken; en gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als onder het vigerende plan?). Cliënten zijn van mening dat uit de plantoelichting (dan wel in beantwoording van zienswijzen) dit duidelijk moet zijn.

Ontbreken onderzoek

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Geluid

Uit de ter inzage gelegde stukken volgt dat het akoestisch onderzoek zich slechts richt op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. Niet is gekeken naar de consequenties van geluid (als gevolg van bijvoorbeeld verkeer) op het woon – en leefklimaat van de bestaande woningen als gevolg van de toevoeging van woningen aan het plangebied.

Ten aanzien van het akoestisch onderzoek merken cliënten op dat nu de weg flexibel is bestemd het akoestisch onderzoek niet zorgvuldig kan zijn omdat niet duidelijk is of de uitgangspunten uit het onderzoek overeenkomen met de mogelijk meest nadelige invulling voor cliënten zoals deze op planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Verkeer/parkeren

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Client is echter van mening dat hierin niet de juiste normen zijn opgenomen. In de parkeerbeleidsnota 2013 is opgenomen dat wordt uitgegaan van de maximale parkeercijfers uit de ASVV 2012 paragraaf 3.2). De maximale cijfers voor een vrijstaande woning in het centrum is 2,2; voor een twee-onder-een-kap is dat 2,1 en een gestapelde woning 2,0. De voorwaarden in het bestemmingsplan voldoen derhalve niet aan het eigen beleid.

Rotonde

In hoofdstuk 3.1.3 van de plantoelichting is aangegeven dat geen rotonde meer zal worden gerealiseerd. Echter, het ontwerpbestemmingsplan regelt niets over de geplande rotonde. De rotonde ligt buiten de plangrens, is niet in het plangebied opgenomen (en inmiddels is het plan waarin het wel is opgenomen onherroepelijk) en kan derhalve in dit plan niet worden uitgesloten. Sterker nog, er moet van worden uitgegaan dat de rotonde juist wel wordt gerealiseerd. Op dit punt is de plantoelichting (en eventuele onderzoeken die hiervan zijn uitgegaan) niet zorgvuldig en in overeenstemming met de plankaart en planregels.

Water(toets)

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan paragraaf 4.7 volgt duidelijk dat niet kan worden uitgesloten dat er naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan een toename van verharding van meer dan 3.900m² zal plaatsvinden. In de plantoelichting is aangegeven dat op het moment dat een stedenbouwkundige invulling bekend is er zal worden gekeken naar de waterberging. Cliënten zijn van mening dat deze overweging (en het ontbreken van een waarborg in de planregels) niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging. Als namelijk het plan is vastgesteld bestaat er geen noodzaak meer om de waterberging te realiseren. Cliënten zijn van mening dat nu niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900m² aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast.

Belangen cliënten

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot eerdere besluitvorming van de gemeente wordt nu het plan gewijzigd enkel om de financiële positie van de gemeente te bevorderen.

Cliënten voelen zich misleid door de gemeente. Zij hebben de bouwkaal destijds gekocht met de bedoeling hier 'vrij' te kunnen wonen, minder inblik te hebben in de tuin en te kunnen genieten van de zon in onze tuin. Daarnaast heeft het straatbeeld (een villastraat met riante woningen) meegewogen in de keuze. Als zij vooraf de informatie hadden die nu voorhanden is, zouden zij destijds nooit gekozen hebben voor aankoop van het kavel.

Cliënten zijn van mening dat de wijziging zoals deze thans wordt voorgestaan een waardedaling betekenen voor hun woning. Er is sprake van een andere opzet van wijk als onder eerdere plan-

nen en ook de onzekerheid wat en hoe er na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gebouwd zal een eventuele koper ook doen besluiten minder te betalen voor de woning.

Planregels

In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen.

Uitgaande van het bovenstaande zou dit betekenen dat de onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn.

Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u de zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr.mr. J.T.F. van Berkel



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

ONTVANGEN**- 5 DEC. 2014**AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
CHV.0.14.101663

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
5 december 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze inzake "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"
Uw Kenmerk: VT/mvB/931901

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer B.H.C. van Summeren en Mw. wonende te 5422 DM GEMERT aan de Fliere 25 naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2014".

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 21 november 2014, waarin u mij de mogelijkheid biedt om de gronden van de zienswijze aan te voeren, zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen het voornoemd ontwerp.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Plankaart

Uit de plankaart volgt dat het gedeelte van het bestemmingsplan waarmee cliënten zich niet kunnen verenigen is bestemd voor "woongebied", maximaal 33 wooneenheden, maximale bouwhoogte 11m. en maximale goothoogte 6m..

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

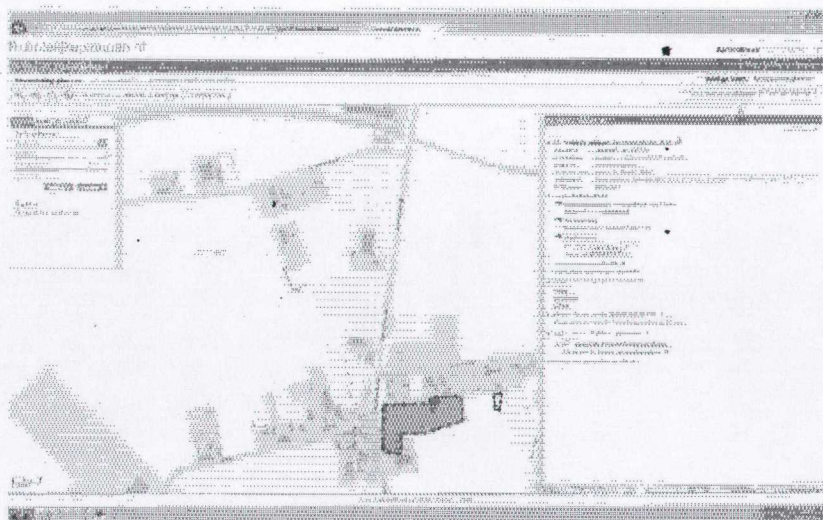
Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020-6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 3310754



Flexibel

Uit de plankaart en de daarbij behorende planregels volgt dat op binnen het plangebied gekozen is voor veel flexibiliteit. Cliënten zijn van mening dat het onderhavige plan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden.

Hierbij wijzen cliënten bijvoorbeeld ook op het feit dat in de herziening van het bestemmingsplan de voorgevel wordt aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de erfsgrens. Cliënten zijn van mening dat het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen. Er is dan immers ook geen sprake meer van riant opgezette vrijstaande/geschakelde woningen.

Woning cliënten

Cliënten maken uit de plankaart op dat hun woning is meegenomen in het onderhavige plangebied. Dit bevreemdt hen nu de woning reeds gereed is en gebouwd onder het oude plan.

Niet helder is wat de wijziging van het planologisch regime heeft voor de woning van cliënten (is deze nog passend binnen de thans geldende planregels; gelden dezelfde bouwmogelijkheden voor bij-aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken; en gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als onder het vigerende plan?). Cliënten zijn van mening dat uit de plantoelichting (dan wel in-beantwoording van zienswijzen) dit duidelijk moet zijn.

Ontbreken onderzoek

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Geluid

Uit de ter inzage gelegde stukken volgt dat het akoestisch onderzoek zich slechts richt op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. Niet is gekeken naar de consequenties van geluid (als gevolg van bijvoorbeeld verkeer) op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen als gevolg van de toevoeging van woningen aan het plangebied.



Ten aanzien van het akoestisch onderzoek merken cliënten op dat nu de weg flexibel is bestemd het akoestisch onderzoek niet zorgvuldig kan zijn omdat niet duidelijk is of de uitgangspunten uit het onderzoek overeenkomen met de mogelijk meest nadelige invulling voor cliënten zoals deze op planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Verkeer/parkeren

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Client is echter van mening dat hierin niet de juiste normen zijn opgenomen. In de parkeerbeleidsnota 2013 is opgenomen dat wordt uitgegaan van de maximale parkeercijfers uit de ASVV 2012 paragraaf 3.2). De maximale cijfers voor een vrijstaande woning in het centrum is 2,2; voor een twee-onder-een-kap is dat 2,1 en een gestapelde woning 2,0. De voorwaarden in het bestemmingsplan voldoen derhalve niet aan het eigen beleid.

Rotonde

In hoofdstuk 3.1.3 van de plantoelichting is aangegeven dat geen rotonde meer zal worden gerealiseerd. Echter, het ontwerpbestemmingsplan regelt niets over de geplande rotonde. De rotonde ligt buiten de plangrens, is niet in het plangebied opgenomen (en inmiddels is het plan waarin het wel is opgenomen onherroepelijk) en kan derhalve in dit plan niet worden uitgesloten. Sterker nog, er moet van worden uitgegaan dat de rotonde juist wel wordt gerealiseerd. Op dit punt is de plantoelichting (en eventuele onderzoeken die hiervan zijn uitgegaan) niet zorgvuldig en in overeenstemming met de plankaart en planregels.

Water(toets)

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan paragraaf 4.7 volgt duidelijk dat niet kan worden uitgesloten dat er naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan een toename van verharding van meer dan 3.900m² zal plaatsvinden. In de plantoelichting is aangegeven dat op het moment dat een stedenbouwkundige invulling bekend is er zal worden gekeken naar de waterberging. Cliënten zijn van mening dat deze overweging (en het ontbreken van een waarborg in de planregels) niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging. Als namelijk het plan is vastgesteld bestaat er geen noodzaak meer om de waterberging te realiseren. Cliënten zijn van mening dat nu niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900m² aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast.

Belangen cliënten

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot eerdere besluitvorming van de gemeente wordt nu het plan gewijzigd enkel om de financiële positie van de gemeente te bevorderen.

Cliënten voelen zich misleid door de gemeente. Zij hebben de bouwkaavel destijds gekocht met de bedoeling hier 'vrij' te kunnen wonen, minder inkijk te hebben in de tuin en te kunnen genieten van de zon in onze tuin. Daarnaast heeft het straatbeeld (een villastraat met riante woningen) meegewogen in de keuze. Als zij vooraf de informatie hadden die nu voorhanden is, zouden zij destijds nooit gekozen hebben voor aankoop van het kavel.

Cliënten zijn van mening dat de wijziging zoals deze thans wordt voorgestaan een waardedaling betekenen voor hun woning. Er is sprake van een andere opzet van wijk als onder eerdere plan-



nen en ook de onzekerheid wat en hoe er na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gebouwd zal een eventuele koper ook doen besluiten minder te betalen voor de woning.

Planregels

In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen.

Uitgaande van het bovenstaande zou dit betekenen dat de onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn.

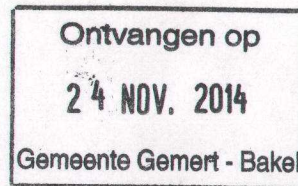
Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u de zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. J.T.F. van Berkel



Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 40
5845 ZG Gemert

Beek en Donk, 24 november 2014

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening , Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 20 november jl. heeft ondergetekende een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening , Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014", dat van 13 oktober tot en met 24 november 2014 ter inzage ligt. De zienswijze heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Heuvel 62 te Gemert waar de herbouw van een bestaande boerderij mogelijk wordt gemaakt middels wijziging van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" in de bestemming "Wonen".

Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure is een aanwijzingstraject gestart voor het aanwijzen van het bijbehorende bakhuisje als gemeentelijk monument, waartoe het college onlangs heeft besloten. Dit besluit ligt van 17 november tot en met 28 december 2014 ter inzage.

Op 20 november jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen ondergetekende en wethouder Van Extel - Van Katwijk over de status van het bakhuisje. Zij gaf tijdens dit gesprek aan dat het college voornemens is het bakhuisje toch **niet** als gemeentelijk monument aan te wijzen. Wel is afgesproken dat het bakhuisje op een andere locatie op het bouwperceel wordt herbouwd. Het college neemt hierover nog een besluit. Hierop heeft ondergetekende telefonisch overleg gehad met behandelend ambtenaar mevrouw Van Berlo. Zij adviseerde een aangepaste zienswijze in te dienen.

Gelet op deze ontwikkeling in de procedure dienen wij bij deze een nieuwe zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze van 20 november jl. kan dan ook als niet verzonden worden beschouwd.

Onderhavige zienswijze heeft concreet betrekking op de volgende punten:

- In de regels van de bestemming "Wonen" staat in artikel 7.2.1 lid c (bouwregels) geschreven: "het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1" tot een maximum van 350 m², uitzondering hierop vormt het totale bebouwingspercentage Heuvel 62 in Gemert waarbij het maximum van 350 m² mag worden opgehoogd met de bestaande oppervlakte van het aangewezen gemeentelijk monument (± 8m²)."

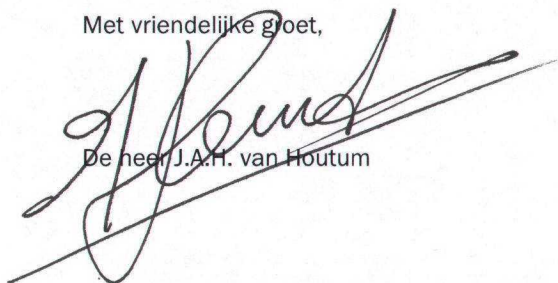
Wij zijn het eens met de ophoging van de maximale oppervlakte, maar de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" is door het (nog te nemen) besluit van het college over het niet aanwijzen als gemeentelijk monument niet meer actueel.

Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om de zinsnede "aangewezen gemeentelijk monument" te vervangen door "te herbouwen bakhuisje", waardoor de ophoging van het maximale bebouwingsoppervlak toch gehandhaafd blijft in de regels;

- Het plan is om het bakhuisje te herbouwen op de locatie van de garageberging, die in het oorspronkelijke ontwerp ten oosten van de boerderij zou worden opgericht. Deze garageberging komt te vervallen en zal op een andere locatie (vergunningvrij) worden gebouwd.
Het bakhuisje wordt in oude stijl herbouwd, zo veel mogelijk gebruik makend van de oorspronkelijke materialen. Eventueel tekort komende materialen (zoals bakstenen) worden aangevuld met materialen afkomstig van de reeds gesloopte wasruimte.
Stedenbouwkundig gezien levert de nieuwe locatie van het bakhuisje een versterking van de boerderij op; vanaf de weg vormt het een zichtbaar geheel aan bij elkaar horende gebouwen. Bovendien is het bakhuisje, in tegenstelling tot de bestaande situatie, in de nieuwe situatie ook zichtbaar voor de burgers van de gemeente Gemert-Bakel.
Een situatieschets van de nieuwe beoogde situatie is bijgevoegd als bijlage bij deze brief.
Wij verzoeken u vriendelijk het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan deze nieuwe opzet.
- In de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Heuvel 62 die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd staan verschillende passages waarin wordt geanticipeerd op de situatie dat het bakhuisje als een gemeentelijk monument is aangewezen en dat het bestaande ensemble aan bijgebouwen gehandhaafd blijft. Deze passages dienen te worden herschreven op basis van de aangepaste beoogde situatie. De aanpassingen zijn in de bijlage bij deze zienswijze gevoegd (in gele arcering).
Wij vragen u deze wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

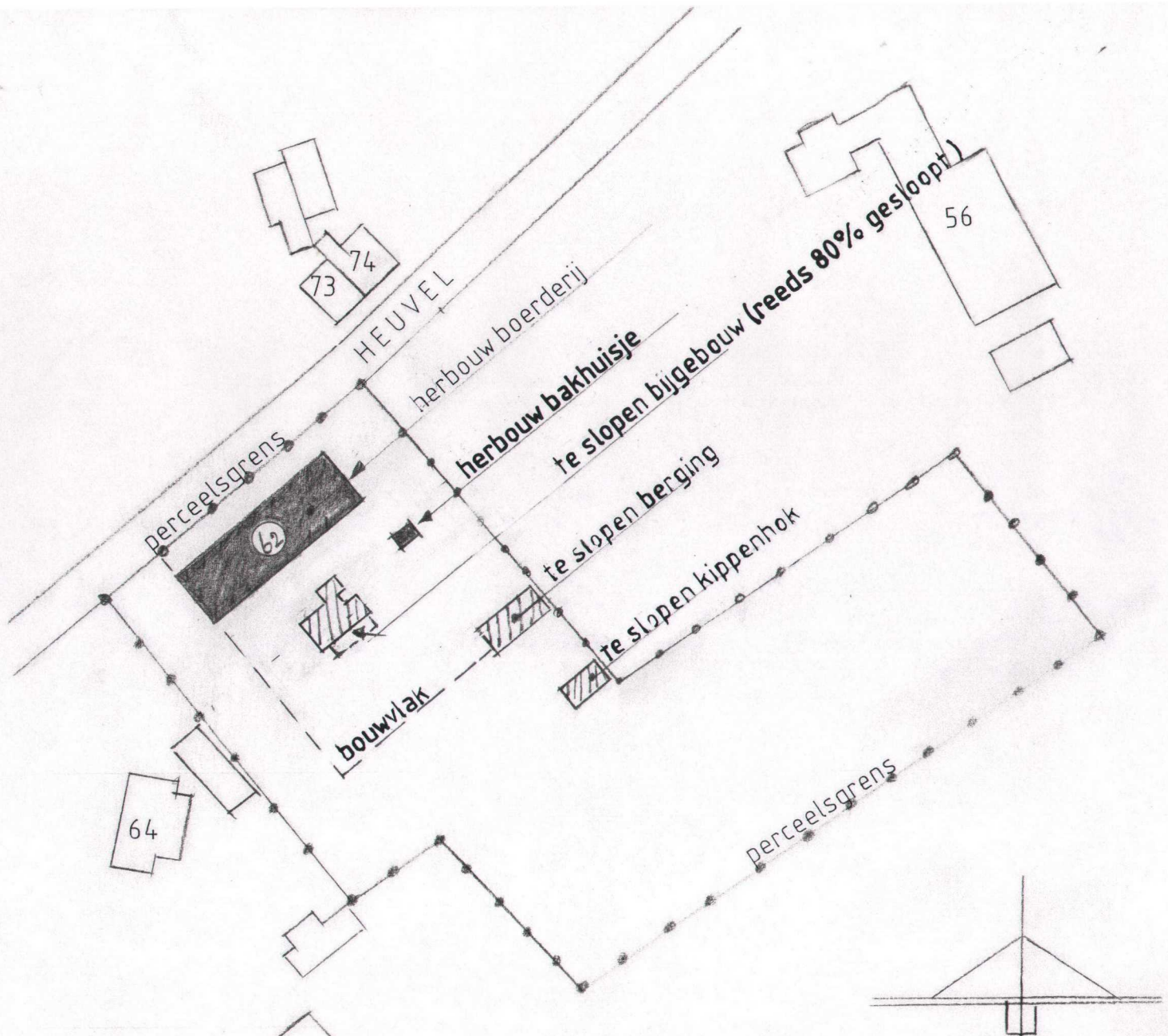
Wij gaan ervan uit dat u bovenstaande verzoeken meeneemt in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



De heer J.A.H. van Houtum

Bijlage:- ruimtelijke onderbouwing plan Heuvel 62 met gearceerde te wijzigen passages
- situatieschets nieuwe beoogde situatie



bijlage

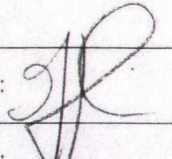
NIEUWE TOESTAND



vanHoutumarchitecten

5469 EA Erp
 T 0413 211758
 F 0413 212615
 E info@vanhoutumarchitecten.nl
 I www.vanhoutumarchitecten.nl
 CRUIJGENSTRAAT 21

Aanvrager:
 J.v.HOUTUM
 TOLENTIJNSTRAAT 5
 5469 NE BOERDONK GEM. VEGHE

getekend: 

schaal 1:1000

Plan:
 HERBOUW BOERDERIJ AAN HEUVEL 62
 5421 EN GEMERT

datum : 24 nov.2014

werknr. : 1315

wijz. A

wijz. B

wijz. C

Milheene 4 Nov. 2014.

Aan de Gemeenteraad
van Gemert-Bakel.
postbus 10000
5420 DA
GEMERT.



Beste mensen van de Gemeenteraad,
bij deze teken ik kenbaar aan tegen
het wijzigen, van de bestemming
"maatschappelijk" van het op de
bijgevoegde plattegrond, gearceerde
gedeelte van perceel P-1330, tot
bestemming "wonen".

Dit gebouw is al sinds 1909 in
gebruik voor fysio-therapie.

Ik wil de bestemming van
dit gedeelte ongewijzigd laten,
evenals perceel P-1710

ook ga ik akkoord met een
dubbele bestemming; zowel "maatschappelijk"
als "wonen", indien mogelijk

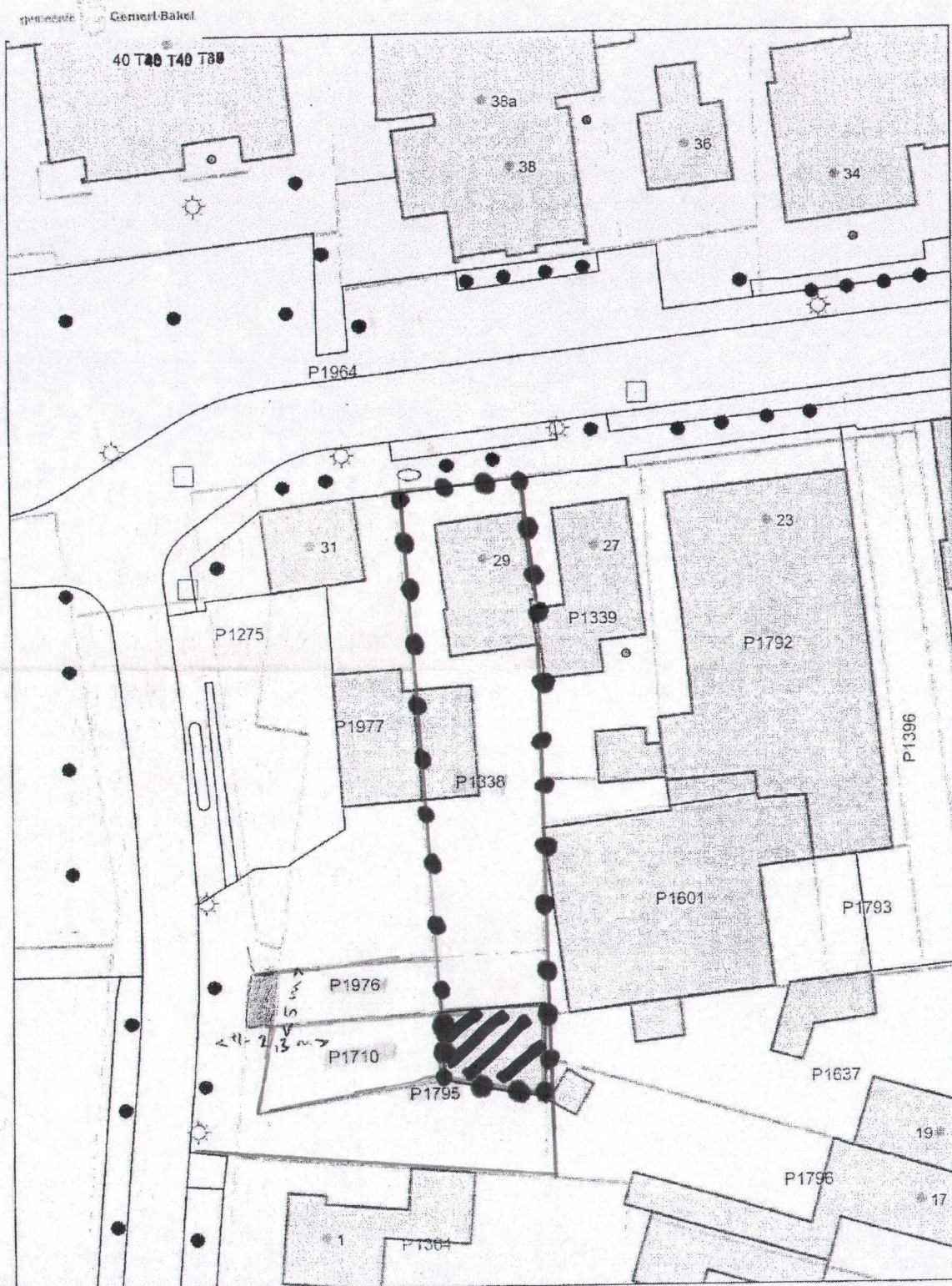
Met vertrouwen zie ik uw
antwoord tegemoet.

Vriendelijke groet.

R. v.d. Broek,
Kerkeind 29
5763 BA Milheeze
tel. 0492-341364.

R.v.d Broek Kerkeind 29.

Kerkeind 29, Milheeze



Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend

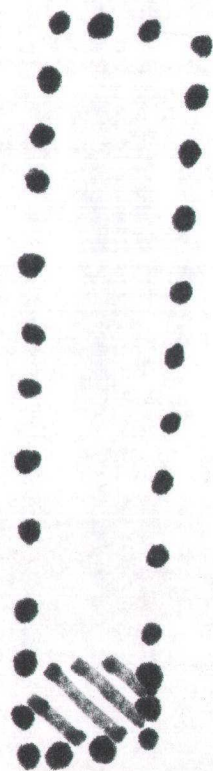
Verzoek tot aankoop P1964

Schaal 1:500
0 5 10 15m

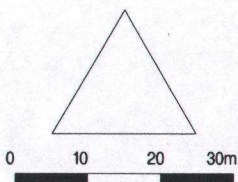
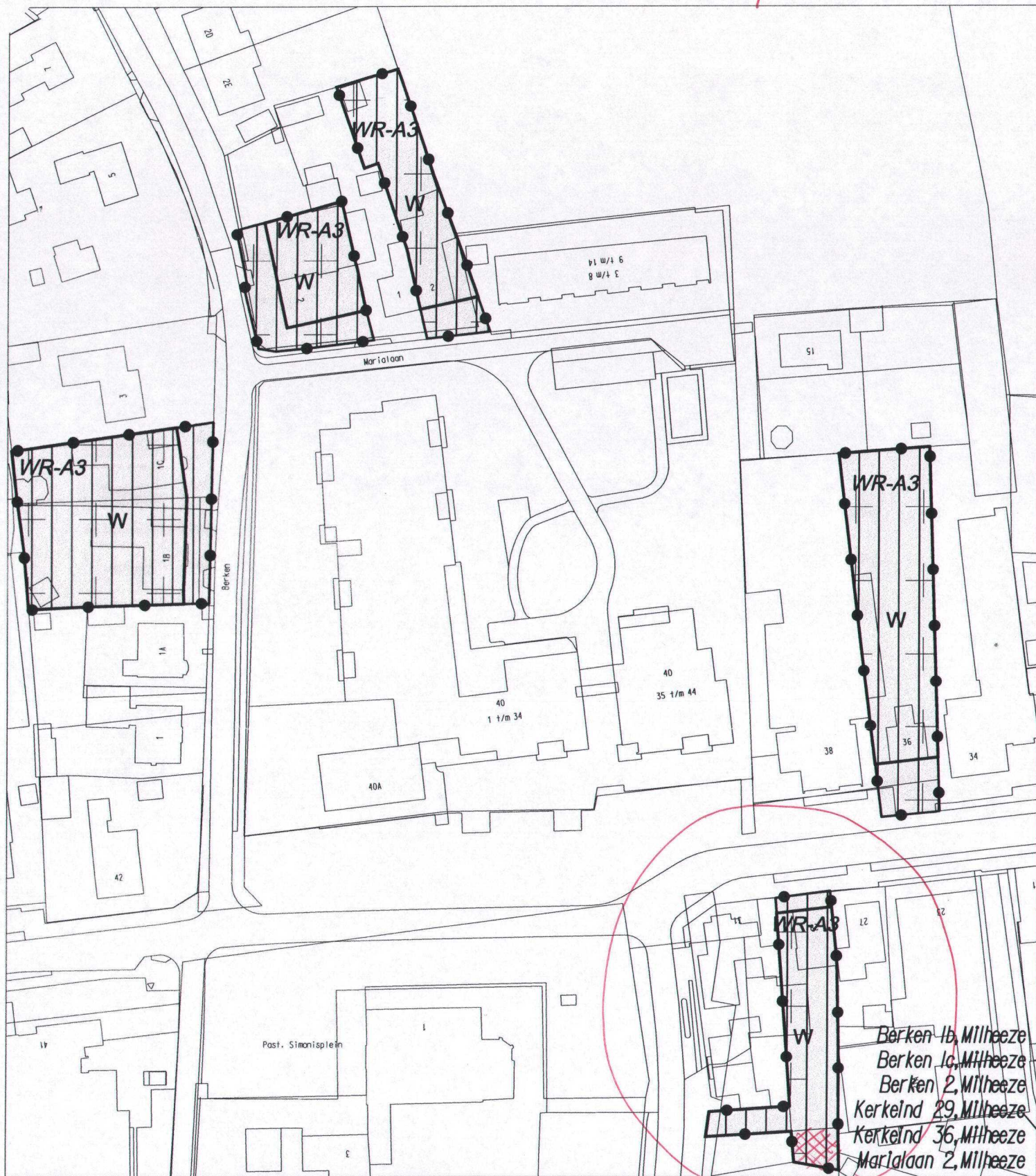
29 Juli 2013

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



R.v.d Broek . Kerkeind 29 .



gemeente  **Gemert-Bakel**

Ruimtelijke Ontwikkeling

*bestemmingsplan "Gemert-Bakel
Stedelijke Gebieden oktober 2014"*

schaal	1:1000	gez.	1	4	7	formaat tek.	nr.
datum	Oktober 2014	gew.	2	5	8	A4	5.
get.	ENGINEERING people		3	6	9		

Aan de raad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Datum: 15 november 2014

Betreft: Zienswijze op partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014”, zoals gepubliceerd in Weekblad “de Korhoen” van 17 oktober. En in het bijzonder bestemmingswijziging perceel 2075.

In het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan staat beschreven:

Verkoop reststroken: in de periode juni 2013 - juni 2014 heeft de gemeente een vijftigtal reststroken verkocht aan bewoners/ondernemers. Omdat deze stroken momenteel nog de (hoofd)bestemmingen ‘groen’ of ‘verkeer-verblijfsgebied’ hebben, dient de bestemming veelal te worden gewijzigd naar dezelfde hoofdbestemming als de percelen waaraan ze worden toegevoegd.

Echter de bestemmingsplanwijziging op de percelen grenzend aan de Ottendijk (zie bijlage) betreffen 2 onafhankelijk van elkaar aangekochte percelen namelijk:

- Perceel 2075, dit perceel is **gelijktijdig en gezamenlijk** met de percelen 2071, 2072, 2073 en 2074 in september 2012 verkocht door de gemeente aan de bewoners resp. Lankveld 12 tm 20.
- Het driehoekig perceel (in bijlage C geel gemarkeerd) is in het kader van reststroken verkocht.

In de **koopovereenkomsten** van de percelen 2071 tm 2075 heeft de gemeente benadrukt dat op deze percelen de bestemming ‘groen’ van toepassing is.

De reststrook die later is verkocht en wordt toegevoegd aan perceel 2075 met hoofdbestemming ‘groen’ zou dus volgens bovenstaande definitie ook de bestemming ‘groen’ moeten krijgen en niet de bestemming ‘wonen’.

Mijn bezwaar bestaat uit:

1. dat 1 van de 5 in 2012 aangekochte percelen de bestemming ‘wonen’ krijgt.
2. In 2012 was de argumentatie van de gemeente dat deze percelen de bestemming ‘groen’ zouden moet behouden om als zogenaamde bufferzone te dienen mbt de woningbouw in plan Ossenstaart. Alle bewoners gingen hiermee akkoord en is als zodanig door de gemeente ook vastgelegd in de koopovereenkomsten. De wijziging om nu een deel van deze strook de bestemming ‘wonen’ te geven heeft juist het omgekeerde effect, namelijk dat bij bebouwing op perceel 2075 het leefgenot voor mij als bewoner van Lankveld 18 afneemt. Dus een overeengekomen afspraak die mij juist tegen bebouwing moest beschermen wordt nu verworpen met als gevolg dat ik (degene die beschermd was) moet optreden om die bescherming te behouden.

3. Er ontstaat een situatie waardoor conflicten kunnen ontstaan die juist in de koopovereenkomsten voorkomen is. De ene bewoner gaat een gebouw plaatsen van 10 meter hoog, in het volledige gezichtsveld van de andere bewoner, die zelf niet eens een tuinhuisje mag plaatsen maar ook niet tegen een gebouw van bv 8 meter hoog aan wil kijken. Met juridische procedures tot gevolg.
4. Er is volgens de huidige eigenaren van perceel 2075 helemaal geen aanvraag gedaan om de bestemming van perceel 2075 te wijzigen, dus waarom dan de noodzaak van de gemeente om dit te wijzigen?
5. Een ander argument van de gemeente was dat de gehele groenstrook (van Ossenstaart doorlopen tot en met het voetbalveld) juist als een gehele groenstrook/buffer in tact moest blijven terwijl door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging deze nu als het ware doorkliefd wordt.
6. Daarnaast ontstaat door de bestemmingsplanwijziging een tegenstrijdigheid met de koopovereenkomst(en) uit september 2012.

Indien U mijn bezwaar in behandeling neemt wil ik graag gehoord worden.

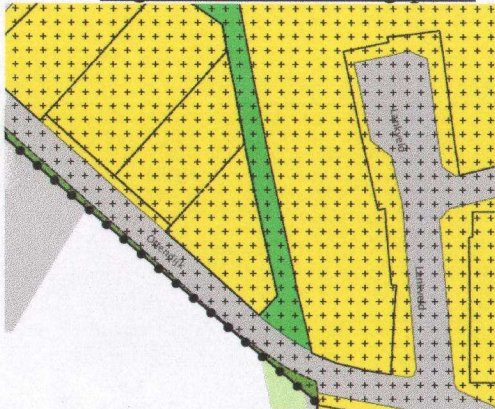
Met vriendelijke groeten,

Fam. Reijnders-Royackers
Lankveld 18
5763 CB Milheeze
06-5137 5509

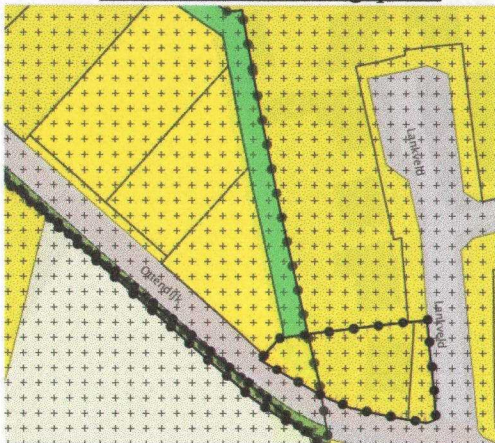


Bijlage 1:

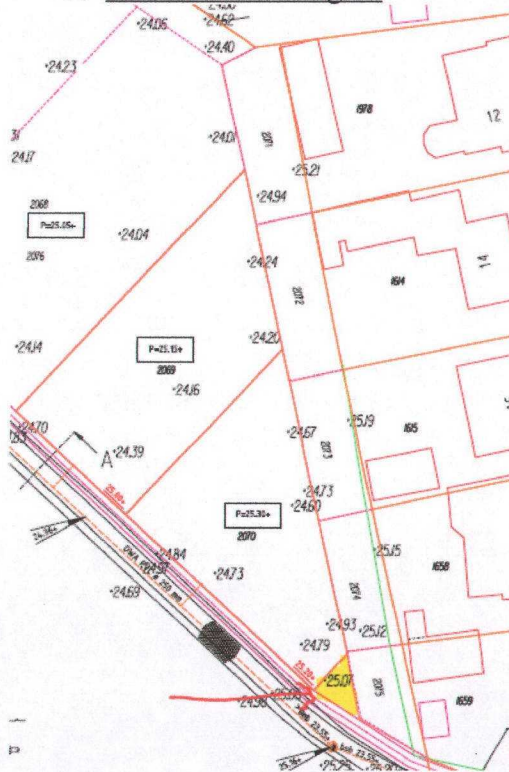
A. Vigerende bestemmingsplan:



B. Nieuwe bestemmingsplan:



C. Perceelaanduidingen:



Aan de raad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Datum: 15 november 2014

Betreft: Zienswijze op partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014”, zoals gepubliceerd in Weekblad “de Korhoen” van 17 oktober. En in het bijzonder bestemmingswijziging perceel 2075.

In het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan staat beschreven:

Verkoop reststroken: in de periode juni 2013 - juni 2014 heeft de gemeente een vijftigtal reststroken verkocht aan bewoners/ondernemers. Omdat deze stroken momenteel nog de (hoofd)bestemmingen ‘groen’ of ‘verkeer-verblijfsgebied’ hebben, dient de bestemming veelal te worden gewijzigd naar dezelfde hoofdbestemming als de percelen waaraan ze worden toegevoegd.

Echter de bestemmingsplanwijziging op de percelen grenzend aan de Ottendijk (zie bijlage) betreffen 2 onafhankelijk van elkaar aangekochte percelen namelijk:

- Perceel 2075, dit perceel is **gelijktijdig en gezamenlijk** met de percelen 2071, 2072, 2073 en 2074 in september 2012 verkocht door de gemeente aan de bewoners resp. Lankveld 12 tm 20.
- Het driehoekig perceel (in bijlage C geel gemarkeerd) is in het kader van reststroken verkocht.

In de **koopovereenkomsten** van de percelen 2071 tm 2075 heeft de gemeente benadrukt dat op deze percelen de bestemming ‘groen’ van toepassing is.

De reststrook die later is verkocht en wordt toegevoegd aan perceel 2075 met hoofdbestemming ‘groen’ zou dus volgens bovenstaande definitie ook de bestemming ‘groen’ moeten krijgen en niet de bestemming ‘wonen’.

Mijn bezwaar bestaat uit:

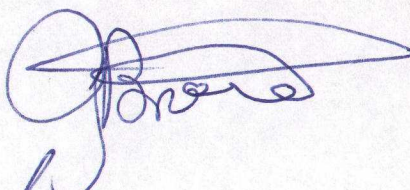
1. dat 1 van de 5 in 2012 aangekochte percelen de bestemming ‘wonen’ krijgt.
2. In 2012 was de argumentatie van de gemeente dat deze percelen de bestemming ‘groen’ zouden moet behouden om als zogenaamde bufferzone te dienen mbt de woningbouw in plan Ossenstaart. De wijziging heeft juist het omgekeerde effect.
3. Een ander argument van de gemeente was dat de gehele groenstrook (van Ossenstaart doorlopen tot en met het voetbalveld) juist als een gehele groenstrook/buffer in tact moest blijven terwijl door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging deze nu als het ware doorkliefd wordt.

4. Daarnaast ontstaat door de bestemmingsplanwijziging een tegenstrijdigheid met de koopovereenkomst(en) uit september 2012.

Indien U mijn bezwaar in behandeling neemt wil ik graag gehoord worden.

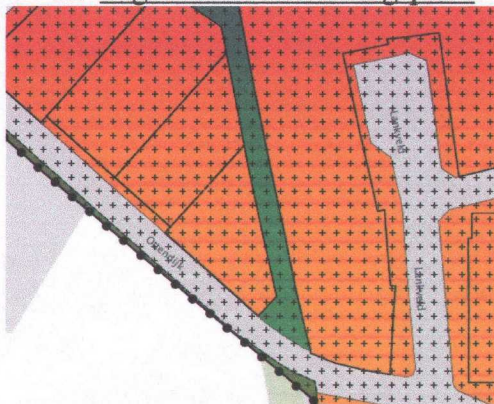
Met vriendelijke groeten,

Fam. HGM Broeks
Lankveld 12
5763 CB Milheeze

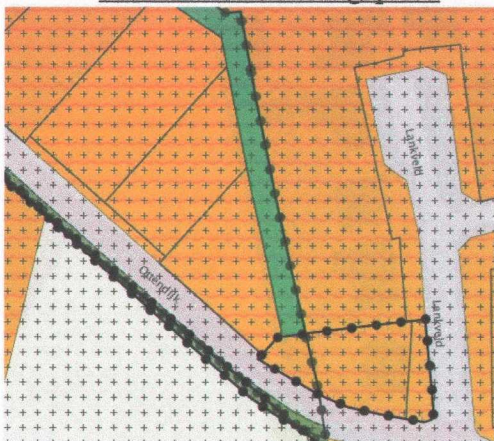

HGM Broeks.

Bijlage:

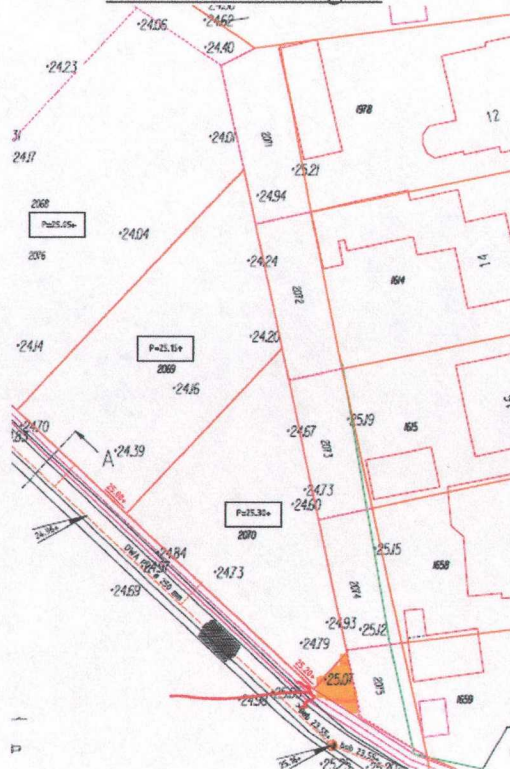
A. Vigerende bestemmingsplan:



B. Nieuwe bestemmingsplan:



C. Perceelaanduidingen:



Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten behoeve de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het volgende aan de gemeenteraad voorgelegd:

Algemeen

Aanscherping in de plantoelichting en planregels ter verduidelijking.

Toelichting

- Ontwikkelplan: Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
 - o Hoofdstuk 1 Inleiding: toevoegen dat het college een besluit heeft genomen om te gaan voor de basisvariant
 - o Hoofdstuk 2 De planbeschrijving: uitbreiden met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.
 - o Hoofdstuk 3 Beleidskader: regionaal woningbouwprogramma toevoegen.
 - o Hoofdstuk 4 Verantwoording: geluidmaatregelen opnemen, aangeven dat hogere waardenprocedure is doorlopen en aangepaste quickscan rotonde verwerken.

Planregels

- Begrippen:
 - o aanscherping van de begrippen aan-huis-gebonden-beroep en bedrijf; achtergevelrooilijn; bijbehorend bouwwerk (vanaf 2 wanden); vrijstaande woning;
 - o opnemen begrip beneden-bovenwoning;
- Wijze van meten: aanscherpen begrip goothoogte van een gebouw;
- T.b.v. de bestemmingen "wonen"; "wonen – MFA Handel"; "Wonen – woonbos" en "Woongebied – De Fliere" wordt, conform de vastgesteld parkeerbeleidsnota, voorgesteld om voor nieuwbouwwoningen de parkeernorm aan te passen door te verwijzen naar het gemeentelijke parkeerbeleid (parkeernorm) dat geldend is op het moment van verlening van de vergunningsaanvraag;
- Bestemming "wonen": op verzoek van de initiatiefnemer en in overleg met de monumentencommissie artikel 7.2.3 onder b lid 2 als volt aan te passen: bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd tenzij op de verbeelding een figuur 'gevellijn' is opgenomen, dan dienen de bijbehorend bouwwerken op **of achter** de gevellijn gesitueerd te worden;
- Bestemming "Woongebied" (artikel 10):
 - o De bestemming 'Woongebied' wijzigen in de bestemming 'Woongebied – De Fliere';
 - o Ter verduidelijking de aanduidingen die voorkomen op de verbeelding weergeven in de planregels;
 - o Artikel 10: regelgeving omtrent patiowoningen verwijderen;
 - o Artikel 10.2.1 onder b: toevoegen dat deze bepaling niet op gestapelde woningen van toepassing is;
 - o Artikel 10.2.2 onder a: de 'vorste perceelsgrens' vervangen door 'naar de weg gekeerde bouwgrens';
 - o Artikel 10.2.2 onder b, f en h verwijderen + artikel 10.2.5 onder b sub 6 en artikel 10.6 verwijderen;
 - o Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' dient de voorgevel van de woning minimaal 5m¹ achter de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
 - o Artikel 10.2.2 onder g: toevoegen dat deze regeling niet van toepassing is op gestapelde woningen;

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 5-2-2015

Mij bekend
De Griffier

- o Artikel 10.2.2: regelingen uit begrippen ten aanzien van vrijstaande woningen en vrijstaande woningen type 1 en 2 opnemen;
- o Artikel 10.2.2: regeling opnemen dat in geval van gestapelde woningen het hoofdgebouw op minimaal 20 m¹ uit het hart van de Boekelseweg dient te worden gebouwd en op 10 m¹ uit de noordelijke perceelsgrens;
- o Artikel 10.2.3 onder h: aan de achter en **zijgevel** van het hoofdgebouw mogen..... (woordje zijgevel overal toepassen);
- o Artikel 10.2.3 onder i verwijderen omdat deze verplichting elders binnen het woongebied ook niet wordt gesteld;
- o Toevoegen artikel nadere eisen met betrekking tot waarborging van stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit inclusief verwijzing naar beeldkwaliteitplan;
- o Artikel 10.5.3: artikel verduidelijken: de gronden binnen deze bestemming mogen pas worden gebruikt voor de woonfunctie, nadat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 4,5 m bedraagt;
- o Opnemen algemene aanduidingsregels t.b.v. geluidzone – industrie en veiligheidszone –bevi;
- o Gezien de zienswijze m.b.t. aeg- woningen tevens de typologie (vrijstaand) geschakeld laten vervallen.

Verbeelding

- Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
 - o De bestemming 'Woongebied' wijzigen in de bestemming 'Woongebied – De Fliere';
 - ⊕ De toegestane- en niet toegestane woningbouwtypologie nader aanduiden op de verbeelding;
 - o Het maximum aantal wooneenheden wijzigen van max. 33 naar max. 29 nieuwe wooneenheden+ 2 bestaande woningen;
 - o De aanduiding 'geluidzone – industrie' voor de 50 dB(A) contour van het tankstation opnemen conform bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011';
 - o De aanduiding 'veiligheidszone – bevi' opnemen conform bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011';
 - o De aanduiding 'geluidscherm' opnemen tot 5 meter vanaf bestemmingsgrens ter hoogte van het tankstation;
- Oploseweg 1, De Rips: in het ontwerp bestemmingsplan is 'specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand 1' opgenomen. Overeenkomstig de begripsbepaling is deze bouwaanduiding van toepassing wanneer het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m². Voor deze locatie gaat het om een perceel van 910 m². Door deze afmeting is de bouwaanduiding 'vrijstaand' van toepassing. Hierdoor is het mogelijk om de hoofdbouw tot op 3 meter van de perceelsgrens te situeren. Bij de bouwaanduiding 'vrijstaand 1' is deze afstand 5 meter. Voorgesteld wordt om de specifieke bouwaanduiding te wijzigen naar vrijstaand;
- Verkoop reststroken:
 - o Bottelroosstraat 20+23 in Bakel: bij controle is geconstateerd dat niet alles van de verbeelding (bestemmingsvlak) uit de bestemmingsplanherziening van april 2013 is overgenomen. Voorgesteld wordt dit te herstellen;
 - o Bottelroosstraat 20 in Bakel: de eigenaar heeft verzocht om het bestemmingsvlak iets aan te passen. Omdat de stedenbouwkundige zich hierin kan vinden wordt voorgesteld deze aanpassing door te voeren.

Bijlagen

- Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert
 - o Het Beeldkwaliteitplan Doonheide – Molenbroekse Loop d.d. 26 oktober 2010 opnemen als bijlage bij de regels;
 - o De aangepaste quickscan Rotonde Molenbroekseloop d.d. 18 december 2014 opnemen.