

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer:
Zaaknr. 26830-2017

Onderwerp: herstelbesluit bestuurlijke lus vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Gemeert-Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2015"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2017;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ;

Besluit

1. Kennis te nemen van de brief die namens indiener van het beroepschrift naar de Raad van State is gestuurd;
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemeert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met de plaan aanduiding NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA03 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I.

| Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 14 december 2017.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I: AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Planregels

- In het vastgestelde bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015 (VA02) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waterberging Sportlaan' gekoppeld aan de bestemming groen. In de bijhorende planregels van deze aanduiding is vervolgens de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan verankerd. Zie de bijgevoegde bijlage voor de inrichtingstekening;
- Deze aanduiding wordt in de nieuwe situatie (VAO3) aan het gehele projectgebied van Sportlaan 2-4 Gemert gekoppeld. In de bijbehorende planregels is wederom de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan verankerd.

Verbeelding

Oude situatie:



Bestemmingsplannen

Verkleinen

Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015

planstatus : vastgesteld 2017-10-05
identificatie : NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA02
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : gemeente Gemert-Bakel
ondergrond : other: GBK-GB.dgn (2013-12-02), other: Gemert-Bakel.dgn (2014-08-26)
IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Groen

Bestemd voor: **groen**

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5

Bestemd voor: **waarde**

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - groenvoorziening Sportlaan

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - waterberging Sportlaan

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 14-12-2017


De Griffier

Mij bekend

Oude situatie



NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA02

Nieuw situatie



NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA03

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – waterberging Sportlaan' is middels de rode markering aan de bouwregel gekoppeld..

Raadsbesluit

Bijlage bij agendnummer: 10.
Zaaknr. 17353-2017

Onderwerp: bestuurlijke lus vaststelling gewijzigd bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2017;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

1. Kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" waar artikel 46, zesde lid van de Wet op de Raad van State (bestuurlijke lus) wordt toegepast;
2. In te stemmen met de memo 'Inrichtingsplan Sportlaan 2 – 4 Gemert; Groeninrichting, parkeren en wateropgave' opgesteld door Staro Natuur en Buitengebied 24 juli 2017;
3. De memo 'Inrichtingsplan Sportlaan 2 – 4 Gemert; Groeninrichting, parkeren en wateropgave' opgesteld door Staro Natuur en Buitengebied 24 juli 2017 als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met de planaanduiding NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA02 op te nemen;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met de planaanduiding NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA02 gewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening jo 8.51a Algemene wet bestuursrecht jo 8:80a Algemene wet bestuursrecht;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. Dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken conform de aangehaalde uitspraak van de Raad van State.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 5 oktober 2017.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 16
Zaaknr. 88326-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2016;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. De zienswijze 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 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 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 raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 28 januari 2016.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



drs. J van Zomeren

Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015'

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015' ligt tot en met 15 november 2015 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp bestemmingsplan bestaat uit vijf ruimtelijke ontwikkelingen waarvan vier ruimtelijke ontwikkelingen gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en één ruimtelijke ontwikkeling in gemengd landelijk gebied met aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkelingen". Deze laatste ontwikkeling betreft Doonheide 7 en 9 waarmee wordt voorzien in twee extra woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

Vooroverleg

Bij brief van 29 september 2015, kenmerk C2174994/3864670, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze reactie is, om reden welke toentertijd ook ambtelijk is gedeeld, buiten de gebruikelijke termijn verzonden. Wij constateren dat de reactie bij het opstellen van het ontwerpplan niet is betrokken.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Het ontwerpplan geeft ons ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling Doonheide 7 en 9 aanleiding om te reageren omdat naar ons oordeel dit onderdeel vooralsnog in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

De overige onderdelen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Woningbouw Doonheide 7 + 9

Op basis van de bij het ontwerpplan gevoegde ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van deze locatie constateren wij dat de gemeente de ontwikkeling aanvaardbaar acht omdat sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling in een zone met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Wij delen dit uitgangspunt niet. De bouw van enkel twee woningen voldoet naar ons oordeel niet aan het uitgangspunt dat sprake moet zijn van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Dat de beoogde woningen aan beide zijde grenzen aan een woning doet daar, gezien de verdere omgeving, niets aan af.

Wij hebben gezien of de realisatie van de woningen mogelijk is op basis van andere bepalingen van de Verordening en komen daarbij tot het volgende. De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe.

- Ruimte voor Ruimtewoning

Een uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied is de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van artikel 7.8 van de Verordening en de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Wij constateren dat deze mogelijkheid niet aan de orde is op het perceel aan de Doonheide.

- Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Een andere uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied betreft de mogelijkheid om een woning te realiseren in het kader van "kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties" overeenkomstig de regels van artikel 8.2 van de Verordening. Nu sprake is van het "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" en "kernrandzone" is de nieuwvestiging van de woningen op deze locatie afweegbaar.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

- Één van de voorwaarden voor de bouw van de woningen is een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening) die vergelijkbaar dient te zijn met de tegenprestatie die vereist is bij het realiseren van een ruimte-voor-ruimtetwoning. Daarnaast moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

In de toelichting wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering gesproken over 20% van het oppervlak van de nieuwe woonbestemming dat als groen zal worden ingericht. Deze landschappelijke inpassing betreft naar onze mening de goede landschappelijke inpassing die vereist is op basis van artikel 8.2 van de Verordening.

Uit de toelichting bij dit plan blijkt niet wat de tegenprestatie is in het kader van de kwaliteitsverbetering voor de nieuwvestiging van deze twee woningen. Cruciaal is daarbij de verantwoording dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling. De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap dient vergelijkbaar te zijn met de investering die nodig is om een ruimte-voor-ruimtetitel te verwerven.

Nu deze verantwoording ontbreekt, is het plan niet in overeenstemming met de artikelen 7.8 en 8.2 van de Verordening.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat het plan voor wat betreft de locatie Doonheide 7 en 9 strijdig is met de bepalingen van de Verordening ten aanzien van stedelijke ontwikkeling. Wel achten wij de realisering mogelijk op basis van andere bepalingen van de Verordening maar constateren dat het ontwerp niet voldoet aan de daarbij gestelde voorwaarden.

Wij dringen er op aan om het ontwerp op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze
graag nader toelichten.

Datum

3 november 2015

Ons kenmerk

C2178014/3879474

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
 Bezoekadres: Onderwijsboulevard 226-224, 's-Hertogenbosch Telefoon van Amsterdam

AANTEKENEN

AANTEKENEN

Gemeente Gemert- Bakel
 t.a.v. gemeenteraad
 Postbus 10000
 5420 DA GEMERT

ONTVANGEN

10 NOV. 2015

Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
 CHV.2.14.089220

Behandeld door:
 JvB

Datum:
 10 november 2015

c-mail:

Betreft: Zienswijze
Ontwerpbestemmingsplan "Gemert – Bakel, stedelijke gebieden, oktober 2015"

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Gemert – Bakel, stedelijke gebieden, oktober 2015. Middels dit bestemmingsplan is woningbouw mogelijk gemaakt ten behoeve van een 11-tal woningen aan de Sportlaan 2-4.

Namens cliënten zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen voornoemd ontwerp. Een kopie van de publicatie van het bestreden ontwerp treft u bijgaand aan.

De gronden van het bezwaar luiden als volgt:

Noodzaak/behoefte aan woningbouw

Ten eerste is client van mening dat er met het onderhavige plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gelet op de jurisprudentie van de Afdeling.

Daarbij komt dat cliënten van mening zijn dat de toelichting op dit punt onvolledig en onzorgvuldig is. Niet is aangetoond wat de regionale behoefte is en of deze kan worden voorzien binnen de bestaande bebouwing en binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van deze regionale behoefte is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt hoeveel de actuele behoefte is en of niet

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Savree 222

Postadres

Postbus 23000

1100 DM Amsterdam

T 020 6617617

F 020 6944237

E info@das.nl

www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (rekening)

IBAN NL46 ABNA 0243 1304 96 (loving)

BIC ABNANL2A

KvK 33110758

0492366325



reeds in deze behoefte volledig is voorzien. Daarbij is bovendien niet gekeken naar de vraag of middels het onderhavige plan wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte.

Water

Ten aanzien van de Waterparagraaf merkt cliënten op dat hieruit blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Bovendien zijn enkele uitgangspunten die zijn beschreven in de plantoelichting niet verwerkt in de planregels. Dit betekent dat de uitgangspunten geen borging kennen en derhalve de plantoelichting niet overeenkomt met de planregels.

Ten eerste wenst cliënten te benadrukken dat reeds uit de plantoelichting blijkt dat ter plaatse er sprake is van hoge grondwaterstanden, met name in de winterperiodes, dat tot problemen leidt. Cliënten zijn van mening dat als reeds bekend is dat er problemen zijn met de afwatering een toename van verharding er toe zal leiden dat er nog meer problemen ontstaan. Te meer is zulks zorgelijk voor het perceel van cliënten, nu blijkt dat men voor het plangebied het bouwpeil wil wijzigen. Indien zulks betekent dat men het perceel wil ophogen zal de afwatering richting het perceel van cliënten gaan en zal dit voor aanzienlijke overlast zorgen. Overlast waarvoor cliënten u en de projectontwikkelaar aansprakelijk zullen stellen.

Tevens blijkt uit de plantoelichting dat het noodzakelijk is dat er een waterberging op het perceel zal worden gerealiseerd. Deze vereiste waterberging is in de planregels op geen enkele wijze verankerd. Voor de projectontwikkelaar bestaat er derhalve (in het ruimtelijk spoor) geen enkele verplichting om deze te realiseren en in stand te houden. Daarmee is het voor derden (waaronder cliënten) niet mogelijk om de vereiste voorziening te laten realiseren.

Parkeren

Cliënten zijn van mening dat een te lage parkeernorm wordt gehanteerd voor het onderhavige plan. Dit zal leiden tot parkeerproblemen waardoor het woongenot van cliënten nog verder zal afnemen. Uit de berekening blijkt dat er 11 parkeerplekken worden vereist op eigen terrein. Uit de planregels volgt al dat deze parkeerplekken niet op 'eigen terrein' worden gerealiseerd.

Echter gebleken is tevens dat er niet 11 maar tenminste 25 parkeerplekken nodig zijn voor het onderhavige plan. Cliënten zijn van mening nu deze 25 parkeerplekken niet op eigen terrein te realiseren zijn er niet moet worden meegewerkt aan het onderhavige plan maar dat er minder woningen moeten worden toegestaan als men het noodzakelijk acht om toch te bouwen. Gelet op de hinder die kan/zal ontstaan is meewerken aan een plan waarbij op voorhand al een tekort aan parkeergelegenheid is geconstateerd niet juist.

Daarbij komt dat wordt gesteld dat dubbelgebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte mogelijk is. In dit verband willen cliënten erop wijzen dat deze stellingname niet zorgvuldig is onderbouwd. Bij de ter inzage gelegde stukken is geen parkeeronderzoek waaruit dit mogelijke dubbelgebruik is onderbouwd. Mocht hierbij gedacht worden aan gebruik van parkeerplekken behorend bij het sportveld/kindcentrum, merken cliënten op dat dit in de weekenden niet zal opgaan aangezien deze parkeerplekken dan zeer intensief worden gebruikt.

Daarnaast dient te worden aangetoond dat het dubbelgebruik zoals dit wordt aangenomen ook mogelijk is en niet eerder bij de vaststelling van andere plannen reeds is aangenomen waardoor ze nu driedubbel worden gebruikt.

**Groen**

In de plantoelichting is aangegeven dat niet hoeft te worden voldaan aan de groennorm in HOOR. Cliënten zijn van mening dat ten onrechte niet wordt vastgehouden aan de groennorm zoals deze is opgenomen in vastgestelde regels/beleid. Cliënten zijn van mening dat de gemeenteraad gehouden is bij de vaststelling van een plan, de eigen regelgeving/beleid te volgen. Het is niet gebleken dat in casu sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden die onvoorzien en onbillijk zouden zijn, dat kan worden afgeweken van een eerder gestelde en voor een ieder geldende norm.

Beeldkwaliteitsplan

In artikel 11 onder e. is aangegeven dat plannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan dan wel welstandsnota. De plantoelichting spreekt van een specifiek beeldkwaliteitsplan. Dit specifieke plan is echter niet als toetsingskader verankerd in de planregels. De planregel laat ruimte waaraan kan worden getoetst.

Flora-Fauna

Uit de plantoelichting volgt dat er nog nader onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Ten eerste is de eis van dit onderzoek niet vastgelegd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan zijn uitgevoerd zonder onderzoek. Daarnaast zijn cliënten van mening dat voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan een dergelijk onderzoek ter plaatse moet zijn verricht ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet.

Belangen cliënten

Het ziet er naar uit dat het woonklimaat van cliënten behoorlijk zal gaan verslechteren. Achter hun woning, waar het nu groen is en een speeltuintje is, zal gebouwd gaan worden. Met alle gevolgen van dien. Uitzicht nul, vermindering lichtinval (zonuren), aanzienlijke waardedaling van de woning, verlies privacy en toename hinder.

Dat geen rekening is gehouden met de belangen van cliënten blijkt eens te meer uit het ontbreken van een bezonningsstudie.

Cliënten zijn dan ook van mening dat er een onaanvaardbaar verlies van woongenot zal optreden.

Regels**Peil***1.110 peil*

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein.

Cliënten zijn van mening dat (zeker gezien de opmerking uit de plantoelichting over aanpassing bouwpeil) dat artikel 1.110 niet zorgvuldig is. In de planregels zoals thans opgesteld is het mogelijk om het terrein te verhogen (zodat het water naar andere percelen afloopt) en de woning vanaf dat punt op te richten zodat en wateroverlast ontstaat en de bebouwing ten opzicht van de woning van cliënten ook hoger is.



Artikel 6.2.2.2 Situering/plankaart bouwvlakaanduiding

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat deze gebouwd dient te worden:
in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak, of
maximaal 1 m1 voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m1 bedraagt;*
- b. in afwijking van het voorafgaande zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m1 en de oppervlakte niet meer dan 6 m².*

Clënten wensen op te merken dat de planregels in combinatie met de plankaart tot onduidelijkheid leiden bij cliënten ten aanzien van de situering van op te richten woningen. In dit verband wijzen cliënten erop dat 6.1 onder a toestaat dat er woningen worden opgericht. In artikel 6.2.2.2. geldt als voorwaarde dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden opgericht. De plankaart leert dat er in het plangebied twee grote bouwvlakken aanwezig zijn. In dat kader is het derhalve met deze planregels mogelijk om een woning op te richten nagenoeg op de plangrens en buiten het bouwvlak met de nadere aanduiding over het aantal op te richten woningen. Het verbaast cliënten dan ook dat de bouwvlakken niet beperkt zijn tot het gebied waar de maximum aantal op te richten woningen zijn aangegeven.

Voorwaardelijke verplichting

c 6.2.1.3 Voorwaardelijke bepalingen t.b.v. de ontwikkellocatie "Sportlaan 2-4 in Gemert"

a. Realisatie en in stand houden parkeerplaatsen:

Het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het plangebied van de planontwikkeling Sportlaan 2-4 in Gemert, indien ter plaatse van de bouw-aanduiding 'afwijkende parkeernorm - Sportlaan' minder dan 11 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

b. Realisatie en in stand houden hagen:

Het gebruik van de gronden en bebouwing zolang binnen het plangebied van de planontwikkeling Sportlaan 2-4 in Gemert, indien binnen 2 jaar na afgifte van omgevingsvergunningen voor het realiseren van 5 wooneenheden/ woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hagen', geen hagen zijn aangeplant en in stand gehouden.

Niet duidelijk is, gelet op de tekst van de planregel, wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen. Het komt cliënten voor dat u hebt vast willen leggen dat er tenminste 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in het plangebied zodra de woningen zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. Dit staat er niet, althans niet helder. Bovendien (zie ook parkeernorm) is het aantal van 11 niet voldoende en zijn cliënten van mening dat deze 11 plekken op eigen perceel



bij een woning aanwezig moeten zijn. Thans wordt een eis van 11 plekken neergelegd in het publieke bestel voor de omvang van het plangebied maar zulks zegt niets over het aanwezig hebben van 11 plekken op het eigen perceel van een woning.

Niet duidelijk is, gelet op de tekst van de planregel, wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen als het gaat om de instandhouding van hagen. Indien u hebt willen vastleggen dat bestaande hagen in stand worden gehouden is zulks niet helder verwoord. Daarnaast ontbreekt in deze verplichting een verplichting om enkele bomen te realiseren en in stand te houden, zoals dit in de plantoelichting (p. 12/13 wel is opgenomen).

Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken/te herzien.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. J. F. van Berkel

Bijlage:

* Ontwerp bestemmingsplan

Ontwerp bestemmingsplannen ter inzage

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel maken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, bekend dat de volgende ontwerp bestemmingsplannen ter inzage liggen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden oktober 2015 (partiële herziening);
2. Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2015 (partiële herziening);

Ad. 1 Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende ontwikkelingen binnen de komplannen:

- Doonheide ongen. in Gemert: realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel tussen nr. 5 en 11;
- Dribbelheidseweg 10 in Gemert: herbesteding van de aangrenzende percelen van 'agrarisch' naar 'wonen';
- Sportlaan 2 - 4 in Gemert: herontwikkeling van het plangebied voor de realisatie van maximaal 5 wooneenheden en maximaal 6 grondgebonden woningen;
- St. Antoniusstraat 30 in De Mortel: herbesteding van het voormalige dorps huis De Wilg van 'maatschappelijk' naar 'gemengd';
- Verkoop reststroken: herbesteding van zestien reststroken naar 'wonen'.

Ad. 2 Gemert-Bakel Buitengebied, april 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende

ontwikkelingen in het buitengebied:

- Besterd 1 in Bakel: Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de biovergistingsactiviteiten. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de varkenshouderij;
- Burg. vd Widenberglaan 46a. De Rips: het uitbreiden van het bestaande agrarisch verwante bedrijf (reparatie landbouwmachines en werktuigen) met een loods;
- Jodenpeeldraef 9 in De Rips: vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de bouw van twee stallen en een bedrijfs woning;
- Kuikenvlaas 2b in Milheeze: beëindiging intensieve veehouderij en vestiging niet-agrarisch bedrijf in het kader van het VAB-beleid;
- Wildeman ong. en Geerdenhof ong. in Milheeze: verruiming van de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het kader van het Milheeze-Noord Plan. Twee aaneen gebouwde woningen mogen vrijstaande woningen worden en de bouwvlakken vervallen waarmee verruiming ontstaat voor de situering van de woningen. Het aantal woningen blijft gelijk;
- Kapelweg ong. in Handel: realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning door aankoop van een RvR-titel bij de gemeente.

Verzoek herbegrenzing provinciale aanduiding "Beperkingen veehouderij"

Parallel met de procedure van het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2015" wordt het verzoek tot herbegrenzing van de aanduiding "Beperkingen veehouderij" overeenkomstig de provinciale Verordening Ruimte 2014 in procedure gebracht met in achtname van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) door het verzoek met bijlagen gedurende zes weken ter inzage te leggen;

Stukken inzien

De ontwerp bestemmingsplannen alsmede het verzoek tot herbegrenzing "Beperkingen veehouderij" inzake het plan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2015" liggen met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis. Hiervoor kunt u een afspraak maken. U kunt deze plannen ook digitaal inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze indienen

Iedereen heeft de gelegenheid binnen de hierboven vermelde termijn schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Indien u mondeling uw zienswijze kenbaar wilt maken, kunt u een afspraak maken via de website.

Gemert, 2 oktober 2015



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

AANTEKENEN

AANTEKENEN
Gemeente Gemert- Bakel
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

ONTVANGEN

11 NOV. 2015

Bij antwoord vermelden:
CHV.2.14.089220

Behandeld door:
JvB

Datum:
10 november 2015

Betreft: Zienswijze fam. [REDACTED]
Ontwerpbestemmingsplan "Gemert – Bakel, stedelijke gebieden, oktober 2015"

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend [REDACTED]
[REDACTED] naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Gemert – Bakel, stedelijke gebieden, oktober 2015. Middels dit bestemmingsplan is woningbouw mogelijk gemaakt ten behoeve van een 11-tal woningen aan de Sportlaan 2-4.

Namens cliënten zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen voornoemd ontwerp. Een kopie van de publicatie van het bestreden ontwerp treft u bijgaand aan.

De gronden van het bezwaar luiden als volgt:

Noodzaak/behoefte aan woningbouw

Ten eerste is client van mening dat er met het onderhavige plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gelet op de jurisprudentie van de Afdeling.

Daarbij komt dat cliënten van mening zijn dat de toelichting op dit punt onvolledig en onzorgvuldig is. Niet is aangetoond wat de regionale behoefte is en of deze kan worden voorzien binnen de bestaande bebouwing en binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van deze regionale behoefte is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt hoeveel de actuele behoefte is en of niet

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

reeds in deze behoefte volledig is voorzien. Daarbij is bovendien niet gekeken naar de vraag of middels het onderhavige plan wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte.

Water

Ten aanzien van de Waterparagraaf merkt cliënten op dat hieruit blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Bovendien zijn enkele uitgangspunten die zijn beschreven in de plantoelichting niet verwerkt in de planregels. Dit betekent dat de uitgangspunten geen borging kennen en derhalve de plantoelichting niet overeenkomt met de planregels.

Ten eerste wenst cliënten te benadrukken dat reeds uit de plantoelichting blijkt dat ter plaatse er sprake is van hoge grondwaterstanden, met name in de winterperiodes, dat tot problemen leidt. Cliënten zijn van mening dat als reeds bekend is dat er problemen zijn met de afwatering een toename van verharding er toe zal leiden dat er nog meer problemen ontstaan. Te meer is zulks zorgelijk voor het perceel van cliënten, nu blijkt dat men voor het plangebied het bouwpeil wil wijzigen. Indien zulks betekent dat men het perceel wil ophogen zal de afwatering richting het perceel van cliënten gaan en zal dit voor aanzienlijke overlast zorgen. Overlast waarvoor cliënten u en de projectontwikkelaar aansprakelijk zullen stellen.

Tevens blijkt uit de plantoelichting dat het noodzakelijk is dat er een waterberging op het perceel zal worden gerealiseerd. Deze vereiste waterberging is in de planregels op geen enkele wijze verankerd. Voor de projectontwikkelaar bestaat er derhalve (in het ruimtelijk spoor) geen enkele verplichting om deze te realiseren en in stand te houden. Daarmee is het voor derden (waaronder cliënten) niet mogelijk om de vereiste voorziening te laten realiseren.

Parkeren

Cliënten zijn van mening dat een te lage parkeernorm wordt gehanteerd voor het onderhavige plan. Dit zal leiden tot parkeerproblemen waardoor het woongenot van cliënten nog verder zal afnemen. Uit de berekening blijkt dat er 11 parkeerplekken worden vereist op eigen terrein. Uit de planregels volgt al dat deze parkeerplekken niet op 'eigen terrein' worden gerealiseerd.

Echter gebleken is tevens dat er niet 11 maar tenminste 25 parkeerplekken nodig zijn voor het onderhavige plan. Cliënten zijn van mening nu deze 25 parkeerplekken niet op eigen terrein te realiseren zijn er niet moet worden meegewerkt aan het onderhavige plan maar dat er minder woningen moeten worden toegestaan als men het noodzakelijk acht om toch te bouwen. Gelet op de hinder die kan/zal ontstaan is meewerken aan een plan waarbij op voorhand al een tekort aan parkeergelegenheid is geconstateerd niet juist.

Daarbij komt dat wordt gesteld dat dubbelgebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte mogelijk is. In dit verband willen cliënten erop wijzen dat deze stellingname niet zorgvuldig is onderbouwd. Bij de ter inzage gelegde stukken is geen parkeeronderzoek waaruit dit mogelijke dubbelgebruik is onderbouwd. Mocht hierbij gedacht worden aan gebruik van parkeerplekken behorend bij het sportveld/kindcentrum, merken cliënten op dat dit in de weekenden niet zal opgaan aangezien deze parkeerplekken dan zeer intensief worden gebruikt.

Daarnaast dient te worden aangetoond dat het dubbelgebruik zoals dit wordt aangenomen ook mogelijk is en niet eerder bij de vaststelling van andere plannen reeds is aangenomen waardoor ze nu driedubbel worden gebruikt.

Groen

In de plantoelichting is aangegeven dat niet hoeft te worden voldaan aan de groennorm in HOOR. Cliënten zijn van mening dat ten onrechte niet wordt vastgehouden aan de groennorm zoals deze is opgenomen in vastgestelde regels/beleid. Cliënten zijn van mening dat de gemeenteraad gehouden is bij de vaststelling van een plan, de eigen regelgeving/beleid te volgen. Het is niet gebleken dat in casu sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden die onvoorzien en onbillijk zouden zijn, dat kan worden afgeweken van een eerder gestelde en voor een ieder geldende norm.

Beeldkwaliteitsplan

In artikel 11 onder e. is aangegeven dat plannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan dan wel welstandsnota. De plantoelichting spreekt van een specifiek beeldkwaliteitsplan. Dit specifieke plan is echter niet als toetsingskader verankerd in de planregels. De planregel laat ruimte waaraan kan worden getoetst.

Flora-Fauna

Uit de plantoelichting volgt dat er nog nader onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Ten eerste is de eis van dit onderzoek niet vastgelegd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan zijn uitgevoerd zonder onderzoek. Daarnaast zijn cliënten van mening dat voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan een dergelijk onderzoek ter plaatse moet zijn verricht ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet.

Belangen cliënten

Het ziet er naar uit dat het woonklimaat van cliënten behoorlijk zal gaan verslechteren. Achter hun woning, waar het nu groen is en een speeltuintje is, zal gebouwd gaan worden. Met alle gevolgen van dien. Uitzicht nul, vermindering lichtinval (zonuren), aanzienlijke waardedaling van de woning, verlies privacy en toename hinder.

Dat geen rekening is gehouden met de belangen van cliënten blijkt eens te meer uit het ontbreken van een bezonningsstudie.

Cliënten zijn dan ook van mening dat er een onaanvaardbaar verlies van woongenot zal optreden.

Regels*Peil*

*1.110 peil
het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen
peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte
terrein;*

Cliënten zijn van mening dat (zeker gezien de opmerking uit de plantoelichting over aanpassing bouwpeil) dat artikel 1.110 niet zorgvuldig is. In de planregels zoals thans opgesteld is het mogelijk om het terrein te verhogen (zodat het water naar andere percelen afloopt) en de woning vanaf dat punt op te richten zodat en wateroverlast ontstaat en de bebouwing ten opzicht van de woning van cliënten ook hoger is.

Artikel 6.2.2.2 Situering/plankaart bouwvlakaanduiding

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat deze gebouwd dient te worden:
in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak, of
maximaal 1 m1 voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m1 bedraagt;*
- b. in afwijking van het voorafgaande zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m1 en de oppervlakte niet meer dan 6 m².*

Cliënten wensen op te merken dat de planregels in combinatie met de plankaart tot onduidelijkheid leiden bij cliënten ten aanzien van de situering van op te richten woningen. In dit verband wijzen cliënten erop dat 6.1 onder a toestaat dat er woningen worden opgericht. In artikel 6.2.2.2. geldt als voorwaarde dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden opgericht. De plankaart leert dat er in het plangebied twee grote bouwvlakken aanwezig zijn. In dat kader is het derhalve met deze planregels mogelijk om een woning op te richten nagenoeg op de plangrens en buiten het bouwvlak met de nadere aanduiding over het aantal op te richten woningen. Het verbaast cliënten dan ook dat de bouwvlakken niet beperkt zijn tot het gebied waar de maximum aantal op te richten woningen zijn aangegeven.

Voorwaardelijke verplichting

c 6.2.1.3 Voorwaardelijke bepalingen t.b.v. de ontwikkellocatie "Sportlaan 2-4 in Gemert"

a. Realisatie en in stand houden parkeerplaatsen:

Het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het plangebied van de planontwikkeling Sportlaan 2-4 in Gemert, indien ter plaatse van de bouwaanduiding 'afwijkende parkeernorm - Sportlaan' minder dan 11 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

b. Realisatie en in stand houden hagen:

Het gebruik van de gronden en bebouwing zolang binnen het plangebied van de planontwikkeling Sportlaan 2-4 in Gemert, indien binnen 2 jaar na afgifte van omgevingsvergunningen voor het realiseren van 5 wooneenheden/ woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hagen', geen hagen zijn aangeplant en in stand gehouden.

Niet duidelijk is, gelet op de tekst van de planregel, wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen. Het komt cliënten voor dat u hebt vast willen leggen dat er tenminste 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in het plangebied zodra de woningen zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. Dit staat er niet, althans niet helder. Bovendien (zie ook parkeernorm) is het aantal van 11 niet voldoende en zijn cliënten van mening dat deze 11 plekken op eigen perceel



bij een woning aanwezig moeten zijn. Thans wordt een eis van 11 plekken neergelegd in het publieke bestel voor de omvang van het plangebied maar zulks zegt niets over het aanwezig hebben van 11 plekken op het eigen perceel van een woning.

Niet duidelijk is, gelet op de tekst van de planregel, wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen als het gaat om de instandhouding van hagen. Indien u hebt willen vastleggen dat bestaande hagen in stand worden gehouden is zulks niet helder verwoord. Daarnaast ontbreekt in deze verplichting een verplichting om enkele bomen te realiseren en in stand te houden, zoals dit in de plantoelichting (p. 12/13 wel is opgenomen).

Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken/te herzien.

Met vriendelijke groet,

DAS

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

Bijlage:

* Ontwerp bestemmingsplan

Ontwerp bestemmingsplannen ter inzage

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel maken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, bekend dat de volgende ontwerp bestemmingsplannen ter inzage liggen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015 (partiële herziening);
2. Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2015 (partiële herziening);

Ad. 1 Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende ontwikkelingen binnen de komplannen:

- Doonheide ongen. in Gemert: realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel tussen nr. 5 en 11;
- Dribbelheidseweg 10 in Gemert: herbestemming van de aangrenzende percelen van 'agrarijch' naar 'wonen';
- Sportlaan 2 - 4 in Gemert: herontwikkeling van het plangebied voor de realisatie van maximaal 5 wooneenheden en maximaal 6 grondgebonden woningen;
- St. Antoniusstraat 30 in De Mortel: herbestemming van het voormalige dorps huis De Wilg van 'maatschappelijk' naar 'gemengd';
- Verkoop reststroken: herbestemming van zestien reststroken naar 'wonen'.

Ad. 2 Gemert-Bakel Buitengebied, april 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende

ontwikkelingen in het buitengebied:

- Besterd 1 in Bakel: Uitbreiding van het bouwblok ten behoeve van de biovergistingsactiviteiten. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de varkenshouderij;
- Burg. vd Wildenberglaan 46a, De Rips: het uitbreiden van het bestaande agrarijch verwante bedrijf (reparatie landbouwmachines en werktuigen) met een loods;
- Jodenpeeldreef 9 in De Rips: vormverandering van het bouwblok ten behoeve van de bouw van twee stallen en een bedrijfswoning;
- Kuikenvlaas 2b in Milheeze: beëindiging intensieve veehouderij en vestiging niet-agrarijch bedrijf in het kader van het VAB-beleid;
- Wildeman ong. en Geerdenhof ong. in Milheeze: verruiming van de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het kader van het Milheeze-Noord Plan. Twee aaneen gebouwde woningen mogen vrijstaande woningen worden en de bouwvlakken vervallen waarmee verruiming ontstaat voor de situering van de woningen. Het aantal woningen blijft gelijk;
- Kapelweg ong. in Handel: realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning door aankoop van een RvR-titel bij de gemeente.

Verzoek herbegrenzing provinciale aanduiding "Beperkingen veehouderij"

Parallel met de procedure van het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2015" wordt het verzoek tot herbegrenzing van de aanduiding "Beperkingen veehouderij" overeenkomstig de provinciale Verordening Ruimte 2014 in procedure gebracht met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) door het verzoek met bijlagen gedurende zes weken ter inzage te leggen;

Stukken inzien

De ontwerp bestemmingsplannen alsmede het verzoek tot herbegrenzing "Beperkingen veehouderij" inzake het plan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2015" liggen met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis. Hiervoor kunt u een afspraak maken. U kunt deze plannen ook digitaal inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze indienen

Iedereen heeft de gelegenheid binnen de hierboven vermelde termijn schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Indien u mondeling uw zienswijze kenbaar wilt maken, kunt u een afspraak maken via de website.

Gemert, 2 oktober 2015

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Gemert, 12 november 2015

Geacht College,

Op dit moment ligt het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015', ter inzage en is het mogelijk een zienswijze kenbaar te maken. Bij deze maken wij van deze gelegenheid gebruik. De zienswijze heeft betrekking op de ontwikkeling ter plaatse van het perceel Sportlaan 2 - 4.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de planontwikkeling van het gebied Sportlaan 2 en 4 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

1. Paragraaf 1.2: het integraal kindcentrum is reeds gerealiseerd en in gebruik genomen.
2. Paragraaf 2.1: de omgeving van het plangebied bestaat uit een variëteit aan woningbouwtypen, te weten vrijstaande woningen, twee-onder-1 kapwoningen, rijenwoningen en appartementen. Tevens wordt aangegeven dat in het gebied andere functies voorkomen zoals detailhandel, kleinschalige kantoren of horeca. Deze functies komen echter in de omgeving niet in zelfstandige vorm voor. In enkele gevallen slechts als ondergeschikte functie bij de woning of bij de sportvoorziening.
3. In paragraaf 3.1 is bepaald dat de 6 nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen in de stijl van een langgevelboerderij c.q. schuur. Bij de laatste beeldimpressies is deze architectuur niet duidelijk herkenbaar aanwezig en ook in het beeldkwaliteitplan is dit uitgangspunt niet verankerd.
4. De 6 nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen zijn met de achterzijde richting de bestaande wijk Molenbroek gesitueerd. De achterzijde grenst aan de bestaande groenstrook c.q. speelvoorziening. Gezien het feit dat de achterkanten van percelen grenzen aan openbaar gebied dat direct vanuit de wijk c.q. de ontsluiting naar het sportpark zichtbaar zijn is een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing gewenst. De beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied contrasteert in de huidige opzet namelijk sterk met de stedenbouwkundige structuur van de wijk Molenbroek. Een en ander mede om verrommeling ter plaatse te voorkomen. Tevens het verzoek om een en ander eveneens juridisch in het bestemmingsplan te verankeren.
5. In paragraaf 3.1. is bepaald dat de oppervlakte, inhoud en goot- en bouwhoogte van de boerderij gelijk blijft. Op de verbeelding zijn een goot- en bouwhoogte opgenomen die niet overeenkomen met de bestaande maten.
6. Onder het kopje groen op pagina 12 wordt gesteld dat sprake is van een driehoekige groenstructuur die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving. Echter staan er geen bomen

van waarde en is het rechte trekken van de strook geen bezwaar. Dit betekent derhalve dus dat de leefbaarheid van de omgeving wordt aangetast. Op welke wijze wordt dit gecompenseerd?

7. Het planvoornemen voorziet in de optimale kwalitatieve inrichting van openbaar groen. Een concrete uitwerking of (heldere en toetsbare) juridische verankering ontbreekt.
8. De bouwregels zoals opgenomen in paragraaf 3.3 komen niet overeen met de planregels;
9. In paragraaf 4.3 wordt gesteld dat nieuwbouw aanvullend moet zijn op de bestaande woningvoorraad in zowel kwaliteit als in aantal. Onduidelijk is hoe het planvoornemen hierin voorziet. Tevens wordt niet aangegeven of het bouwplan voorzien in nieuwbouw in de sociale sector.
10. Paragraaf 4.4: onduidelijk is hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de woonvisie uit 2009 dan wel het projectplan Woonvisie.
11. In paragraaf 5.4/5.5 wordt een gedegen onderbouwing of sprake is van een akoestisch voldoende leefklimaat is na ingebruikname van het woningbouwplan gemist. Aangegeven wordt dat sprake is van een gemengd gebied maar dit is niet nader onderbouwd waardoor niet is aangetoond dat de richtafstand met een afstandstrap mag worden verlaagd.

Bestemmingsplan

Bij de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015' worden voor de regeling voorzover relevant voor het bouwplan Sportlaan 2-4 de volgende kanttekeningen geplaatst:

1. Binnen bestemmingsomschrijving 'Wonen' dient een beschrijving te worden gegeven waarvoor de gronden zijn bestemd. Het opnemen van bouwregels en maatvoeringen in dit lid is juridisch gezien niet correct.
2. De bepalingen ten aanzien van parkeren (artikel 6.1.2) alsmede de voorwaardelijke bepaling (artikel 6.2.1.3 onder a) betreffen gebruiksregels en geen bouwregels.
3. De regeling met voorwaardelijke bepaling (artikel 6.2.1.3 onder b en artikel 3.3.2) inzake in stand houden hagen is onduidelijk geformuleerd. Wat is het doel van deze bepaling en wordt dit doel op deze wijze bereikt? Daarbij dient de voorwaardelijke bepaling te gelden voor het gebruik van de gronden en bebouwing van alle 11 woningen die binnen dit plangebied gebouwd zouden mogen worden.
4. Aan de westzijde is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - achterpad' opgenomen. Onduidelijk is waarom deze aanduiding ter plaatse en in deze vorm is opgenomen. Een achterpad is ter plaatse minder gewenst omdat dit kan leiden tot oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening.
5. In de planregels wordt een juridische verankering van het beeldkwaliteitplan gemist.

Beeldkwaliteitsplan

Kanttekeningen bij bijlage 5 van de planregels, zijnde het beeldkwaliteitsplan Sportlaan:

1. Overgang achterzijde nieuw te bouwen woningen. Dit betreft, zoals reeds eerder aangehaald, een achterkantsituatie. De achterkanten grenzen aan de bestaande woonwijk Molenbroek en zijn direct zichtbaar vanaf de Overste Suijsstraat en de daaraan gelegen woningen. Het is wenselijk duidelijke richtlijnen te stellen aan deze achterkantsituatie. Op dit moment is sprake van een robuuste groene beplanting als begrenzing van de groenzone. In de nieuwe situatie is een vergelijkbare inrichting of passende stedenbouwkundige inrichting gewenst om zo vanuit de wijk Molenbroek richting het sportpark niet op een achterkant uit te kijken (voorkomen verrommeling). Stedenbouwkundig gezien is dit namelijk een minder gewenste situatie.

2. Het beeldkwaliteitsplan mist referentiebeelden.
3. In het beeldkwaliteitplan wordt een uitwerking van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hagen' gemist.
4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de groenstrook aan de zijde van het Viool als waardevol openbaar groen aangemerkt. In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat de openbare ruimte zich beperkt tot het binnenterrein van de hofstructuur. De inrichting bestaat uit een groene weide, kleinschalige groenelementen, gecombineerd met bestrating. Dit is niet in overeenstemming met elkaar. Het openbaar groen bestaat naast het binnenterrein dus ook aan openbaar groen dat grenst aan het Viool en ook voor de 6 nieuw te bouwen woningen is een groenstructuur ingetekend. Het is wenselijk om in het beeldkwaliteitplan dan ook in te gaan op de inrichting van deze groenstroken.

Verzoek

Wij verzoeken het bestemmingsplan op bovenstaande punten aan te passen of aan te vullen. Indien gewenst zijn wij graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

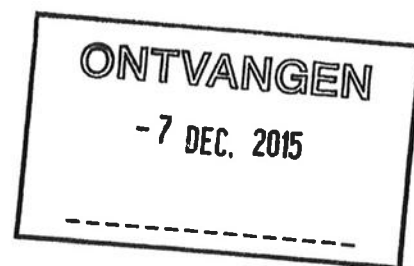
[Redacted signature block]

[Redacted text block]

Gemert 31-10-2015

Gemeente Gemert Bakel
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 10.000
5420DA Gemert



Betreft ontwerp bestemmingsplan uw kenmerk VT/MvB/88326

Geacht college

Graag wil ik mijn zienswijze geven op het door u gewijzigde bestemmingsplan. In het begin van dit jaar heb ik een stuk grond bijgekocht dat voor mijn perceel lag. Ik heb toen contact opgenomen met de afdeling vergunningen en toezicht omdat ik graag zag dat het bestemmingsplan gewijzigd werd door het bouwvlak te vergroten en wel naar de voorkant toe.

Men kon mij niets toezeggen maar er werd geopperd dat het bouwvlak wel 5 meter naar voren uitbreiden tot de mogelijkheden zou behoren.

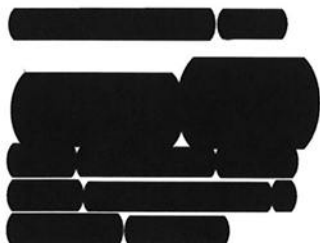
In het mij toegestuurde wijzigingsplan zie ik alleen een uitbreiding naar de achterkant van het perceel.

Ik vind dit gezien de ligging van het perceel en het grote oppervlak dat aan de voorzijde en zijkant overblijft geen verbetering in de bestemming.

Ik verzoek u dan ook om het bouwvlak naar voren toe uit te breiden.

De naastgelegen percelen staan ook 5 meter voor mijn perceel.

Dat zou dan op een lijn komen dus lijkt mij dit weinig bezwaarlijk.



Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongen. in Gemert	2
2.2 Zienswijze 2: Sportlaan 2-4 in Gemert	3
2.3 Zienswijze 3: Sportlaan 2-4 in Gemert	10
2.4 Zienswijze 4: Verkoop reststroken: Louis Couperusstraat 4 Gemert.....	14

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van ...28-1-2016.....

Mij bekend
De Griffier



1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 november 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn vier zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. In onderliggende bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Per zienswijze is 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: Doonheide ongen. in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 5 november 2015 is de zienswijze (via de berichtenbox) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een van deze uitzonderingen betreft een *stedelijke ontwikkeling* binnen een aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ (artikel 7.8 Verordening ruimte). De indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van enkel twee woningen hier niet aan voldoet;
2. Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat ook niet voldaan wordt aan de andere voorwaarde ‘kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties’. Hierbij dient o.a. een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd die vergelijkbaar is met de tegenprestatie die vereist is bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze verantwoording ontbreekt.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg daarvan wordt voorgesteld dit onderdeel van het bestemmingsplan, te weten de planontwikkeling t.a.v. Doonheide ongen. in Gemert, uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door het ontwikkelplan Doonheide ongen. in Gemert uit het bestemmingsplan te verwijderen (uit zowel verbeelding, planregels en plantoelichting).

2.2 Zienswijze 2: Sportlaan 2-4 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 november 2015 is de schriftelijke zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. T.a.v. woningbouw de aspecten die van belang zijn bij de ladder duurzame verstedelijking onvoldoende zijn onderbouwd: in de plantoelichting is onderbouwd dat de onderliggende planontwikkeling is gericht op het toevoegen van 10 nieuwe woningen. Gezien uitspraken van de Raad van State is het daarom de vraag is of in dit geval sprake is een 'stedelijke ontwikkeling' en derhalve een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Volledigheidshalve is de plantoelichting toch een nadere toetsing uitgevoerd. Door de indiener van de zienswijze wordt specifiek aangegeven dat:
 - a. onvoldoende is aangetoond wat de regionale behoefte is; in de plantoelichting is aangegeven dat voor de periode 2014-2024 de woningbehoefte voor de gemeente Gemert-Bakel 1.230 woningen bedraagt Dit aantal is gebaseerd op uitkomsten uit het regionale woningbouwprogramma uit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en o.a. provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Het woningbouwprogramma van onderliggende ontwikkeling is vervolgens getoetst aan het gemeentelijk woningbouwprogramma daarbij is rekening gehouden met de resultaten in de 'Regionale Agenda Wonen (d.d. 16 december 2015)'. Aanvullend blijkt uit o.a. tabel 1 van dit rapport dat binnen de gemeente Gemert-Bakel inmiddels 360 woningen zijn ingevuld in vastgestelde plannen. Zo'n 515 woningen (=875-360) zijn momenteel betrokken bij plannen die worden voorbereid (waaronder onderliggende ontwikkeling). E.a. betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 515 woningen in nieuwe ontwikkelingen (waarvan 160 woningen a.g.v. sloop). Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde agenda aan de bijlagen toe te voegen;
 - b. onvoldoende is aangetoond dat in de regionale behoefte wordt voorzien binnen de bestaande bebouwing en binnen het bestaand stedelijk gebied; in paragraaf 4.2 van de plantoelichting is nader onderbouwd dat binnen de Verordening Ruimte het plangebied is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. Daarnaast blijkt uit de plantoelichting dat de locatie centraal binnen de kern Gemert is gelegen en dat het om een bestaande locatie betreft welke momenteel bestemd is als 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf'. De locatie, welke eerder werd gebruikt voor woondoeleinden door de beheerder van het sportcomplex en door de Atlant t.b.v. de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid Milieucategorie 1 en 2, is enkele jaren geleden door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer had daarbij het doel om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Uit de toelichting blijkt tevens dat de initiatiefnemer het voornemen heeft de bestaande boerderij te hergebruiken. E.a. betekent dat bestaande locatie binnen de kern van Gemert wordt hergebruikt t.b.v. een nieuwe planontwikkeling (inbreidingslocatie). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
 - c. onvoldoende is aangetoond hoe groot de actuele behoefte is; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Bij gemeentelijk toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is tevens rekening gehouden met de resultaten van het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Aanvullend is o.a. in hoofdstuk 5 het vraag en aanbod van de gemeente Gemert-Bakel uitgewerkt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen' en het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent

dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;

- d. onvoldoende is aangetoond dat niet reeds in de actuele behoefte is voorzien; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen'. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;
- e. onvoldoende is aangetoond dat middels onderhavig plan wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte; in de plantoelichting is opgenomen dat de gemeente Gemert-Bakel als uitgangspunt heeft om 40% van de nieuwbouw uit te voeren t.b.v. de sociale sector. Bij de (gemeentelijke) toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is hiermee rekening mee gehouden. Hoewel in onderliggende planontwikkeling weliswaar géén sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt 47% van de nieuwbouwplannen d.d. 2014-2024 gerealiseerd in de sociale sector. Hiermee wordt aan voornoemde norm voldaan. Ten slotte wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1c. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde document aan de bijlagen toe te voegen;

2. T.a.v. water:

- a. onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden; ten behoeve van onderliggende planontwikkeling is door Tritium advies BV op 28 mei 2015 een waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. De aannahme betreffende de toekomstige toename van de verharding van het terrein is zelfs aanzienlijk hoger dan benodigd omdat hierbij geen rekening is gehouden met het dakvlak van de loods die onlangs is verwijderd alsmede een groot verhard terrein rondom deze loods. In werkelijkheid zal er dus nagenoeg geen toename van zijn. Tevens blijkt dat er een oplossing is om regenwater vast te houden en niet te infiltreren zodat er geen sprake is van een negatieve invloed op de grondwaterstand in de omgeving. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- b. niet alle uitgangspunten uit de plantoelichting zijn verwerkt in de planregels; in de plantoelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd dat onderliggende planontwikkeling kan voldoen aan de voorwaarden van een goed woon- en leefklimaat m.b.t. o.a. het aspect water. Binnen de planregels van de bestemmingen 'groen', 'verkeer-verblijfsgebied' is binnen de bestemmingsomschrijving o.a. ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen de bestemmingsomschrijving van 'water' is ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen. Een verdere verankering van deze uitgangspunten is niet noodzakelijk omdat o.b.v. het Bouwbesluit 2012 van de Bouwverordening Gemert-Bakel¹ (d.d. 14 juni 2012) een nadere toetsing van de uitwerking/ uitvoering volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst is wettelijk bepaald. Er geldt in het kader van de Wabo een limitatief imperatief stelsel. Het is dan ook niet mogelijk om buiten dit limitatief imperatief stelsel andere aspecten aan de toetsing van de omgevingsvergunning voor te leggen. Daarbij zal worden getoetst of het bouwplan daadwerkelijk aan deze uitgangspunten voldoet. Voldoet een aanvraag omgevingsvergunning niet aan deze aspecten dan zal de

1. O.a. artikel 2.7.5 Bouwverordening Gemert-Bakel.

- vergunning worden geweigerd. De planologische aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, nadere zaken zijn zoals bovenstaand geborgd in andere wet- en regelgeving. Indien we de zaken zouden opnemen die zijn grondslag hebben in het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening zouden we deze regelgeving onrechtmatig doorkruisen, wat niet mogelijk is. De planregel zou dan voor vernietiging in aanmerking komen, wat ongewenst is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- c. de hoge grondwaterstand en een toename van oppervlakte verharding tot meer problemen zal leiden; in voornoemde waterparagraaf is met beide aspecten rekening gehouden. Conform het gemeentelijk waterbeleid zal het regenwater via regenwaterleidingen worden opgevangen en afgevoerd uit het gebied zodat dit niet leidt tot problemen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
 - d. ophoging van het plangebied resulteert in afwatering richting het perceel van de indiener van de zienswijze en daarmee leidt een aanzienlijke overlast; uit de waterparagraaf blijkt dat t.b.v. het regenwater is voorzien in waterberging binnen het plangebied zodat geen sprake is van afstroming naar belendende percelen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
 - e. realisatie en in stand houding van waterberging (op het eigen perceel) niet is verankerd in de planregels; zie antwoord onder 2b + doordat de afvoer van regenwater via een gemeentelijk hemelwaterstelsel naar oppervlakte water begeleidt zal dit niet leiden tot overlast in de omgeving. Ook de instandhouding van de waterberging hoeft niet in het bestemmingsplan worden verankerd. Bij het niet naleven van vastgesteld (gemeentelijk) beleid, heeft de gemeente de mogelijkheid om een handhavingstraject op te starten. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
3. T.a.v. parkeren:
- a. met de aanleg van 11 parkeerplaatsen een te lage parkeernorm wordt gehanteerd; o.b.v. de huidige gemeentelijke parkeernorm dienen t.b.v. 11 reguliere woningen totaal 24,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de plantoelichting is onderbouwd dat, gezien de leveringsakte van de gronden tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van 1 parkeerplaats per woning/wooneenheid. Bij realisatie van maximaal 11 woningen/wooneenheden binnen het plangebied door de initiatiefnemer, betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen door de initiatiefnemer binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. De dan resterende 13,2 parkeerplaatsen zijn de verantwoording van de gemeente. In de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeentelijke parkeerbeleidsnota staat dubbelgebruik onder voorwaarden toe. Uit het eerder genoemd rapport blijkt dat in de directe omgeving van de Sportlaan 143 parkeerplaatsen liggen. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld als buffercapaciteit van het sportpark gedurende het weekend. Op doordeweekse dagen zijn in de directe omgeving van het sportpark voldoende parkeerplaatsen aanwezig, m.a.g. dat de 143 parkeerplaatsen dan beschikbaar voor het IKC en voor de ± 60 op loopafstand omliggende bestaande woningen en de 10 nieuwe woningen. Uit tabel 1 en 2 van voornoemd rapport blijkt verder dat het IKC overdag minimaal 50 parkeerplaatsen tot maximaal 92 parkeerplaatsen nodig heeft. Gevolg daarvan is dat er overdag tussen de 51 - 93 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen. Voor de ± 60 bestaande omliggende woningen geldt de oude parkeernorm (voor 2013) van 1,7 parkeerplaatsen/ woning waarvan 0,7 in het openbaar gebied. Rekening houdend met een aanwezigheidspercentage 60% (conform de CROW-richtlijn) betekent dit dat de 60

bestaande woningen gedurende het drukste moment van de doordeweekse dag $((60 \times 0,70) \times 60\% =) 25,2$ parkeerplaatsen nodig hebben, waardoor er overdag nog 26 tot 68 parkeerplaatsen resteren waarbinnen de parkeerbehoefte vanuit onderliggende planontwikkeling opgevangen kan worden. In de avonden en de weekenden heeft het IKC geen parkeerbehoefte. Gevolg is dat in de avonden alle 143 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen en dat enkel in de weekenden extra parkeerdruk kan ontstaan. Ontwerpen op basis van piekmomenten resulteert weliswaar altijd tot voldoende parkeerplaatsen maar echter ook, gedurende het grootste deel van de week, tot leegstaande parkeerplaatsen die de openbare ruimte er niet beter op maken. Naast bovenstaande theoretische benadering is, om aan te tonen dat sprake is voldoende parkeerplakken om de extra parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen op te vangen, naar aanleiding van deze zienswijze d.d. december 2015 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit de resultaten van deze meting mag de conclusie getrokken worden dat er geen sprake is van parkeerdruk in deze omgeving. Er is namelijk sprake van parkeerdruk als de bezetting hoger is dan 80% (zie parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013). De aanwezige overcapaciteit bedraagt 80% van $120 - 61 = 35$ parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende voor de ruimtelijke ontwikkeling op de Sportlaan. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet zal verminderen. Dit temeer omdat de loopafstand tussen de ontwikkellocatie en de woning van degene die onderliggende zienswijze heeft ingediend meer dan honderd meter bedraagt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld de plantoelichting conform te wijzigen en de parkeerdrukmeting d.d. december 2015 als bijlage toe te voegen.

- b. de gehanteerde parkeernorm leidt tot parkeerproblemen met als gevolg dat het woongenot zal afnemen; onder punt 3a is nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm uit de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel'. Uitgangspunt van de parkeerbeleidsnorm is dat de verwachte parkeerdruk a.g.v. nieuw beoogde woningen opgevangen kan worden binnen deze gestelde. Omdat voldaan wordt aan de gestelde normen, zijn wij van mening dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een grotere parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet onevenredig zal verminderen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
- c. de parkeerplekken worden niet op het 'eigen terrein' gerealiseerd maar binnen het plangebied; in de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel' is het begrip 'eigen terrein' gedefinieerd als: 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op het kavel zelf hoeft worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (oftewel dubbelgebruik) mogelijk is. De parkeerplaatsen moeten wel binnen 100 meter afstand van de entree van de woningen liggen. Uit de beantwoording onder 3a blijkt dat hieraan wordt voldaan. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
- d. dat dubbelgebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte niet zorgvuldig is onderbouwd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld de plantoelichting (pag. 12) op dit onderdeel te wijzigen conform beantwoording onder punt 3a;
- e. de parkeerplekken bij het sportveld/ Kindcentrum in het weekend al intensief worden gebruikt; in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is onderbouwd dat extra parkeerbehoefte zich inderdaad in het weekend

- voordoet. Op de overige dagen is geen sprake van parkeerdruk. Zie tevens beantwoording onder punt 3a. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- f. in feite sprake is van driedubbel gebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte en e.a. daarom geen oplossing is: in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), blijkt dat het IKC geen parkeerbehoefte heeft op de momenten dat vanuit de functies sport en wonen de behoefte juist toeneemt (in het weekend). Op de overige momenten is aangetoond dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zie beantwoording onder 3a. Er is in feite dus geen sprake van driedubbelgebruik maar gebruik van capaciteit die reeds aanwezig is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
4. T.a.v. groen:
- a. ten onrechte niet vast wordt gehouden aan de groennorm uit HOOR; er is sprake van een ontwikkeling van 10 extra woningen. Conform de groennorm in HOOR dient er per woning 100m² openbaar groen worden gerealiseerd. Gezien de oppervlakte van plangebied ($\pm 3.005 \text{ m}^2$) wordt de realisatie van 1.000m² openbaar groen binnen het plan niet als realistisch geacht. Bovendien grenst het plangebied aan diverse plekken met openbaar groen: het veld aan de Overste Suijsstraat, de sportvelden en de speelplaats van de Samenstroom. Hiermee zijn de functies van openbaar groen gewaarborgd. Gezien de grote hoeveelheid groene ruimte in de directe omgeving is strikte handhaving van de HOOR-norm daarom niet noodzakelijk. Beter is het te streven naar een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Ten behoeve hiervan is in het plangebied een centrale groene ruimte opgenomen incl. voorwaardelijke bepaling t.b.v. de aanleg en instandhouding van groene hagen. Het aanwezige groen zoals opgenomen in het plan voldoet ruimschoots aan de normen die men daar in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan kan stellen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
5. T.a.v. beeldkwaliteit:
- a. toetsing ervan niet als voorwaarde is verankerd in de planregels; dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld. De verankering met het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in artikel 11.1 van de planregels. Hierin is o.a. opgenomen dat: bouwplannen dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan. Omdat het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' is opgenomen als bijlage bij de regels én in het raadsbesluit (op grond van artikel 12a Woningwet) is gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota, heeft het een verdere juridische doorwerking. Hiermee worden de planologische aspecten geborgd in het bestemmingsplan en de welstand technische aspecten van beeldkwaliteit geborgd in het kader van Welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook worden getoetst aan het limitatieve imperatieve stelsel van de Wabo. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
6. T.a.v. flora en fauna:
- a. uitvoering van een nader flora- en fauna onderzoek niet is verankerd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan worden uitgevoerd zonder onderzoek; verankering van een nader flora- en fauna onderzoek in de planregels is niet noodzakelijk. De Flora en Faunawet betreft een hogere andere wetgeving waarin de zorgplicht is opgenomen en daarmee ook een eventueel nader onderzoek. De initiatiefnemer van een bepaalde activiteit is dus altijd gebonden aan andere wetgeving die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan (de Wet ruimtelijke ordening) valt Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

- b. het nadere flora- en fauna onderzoek moet zijn uitgevoerd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet; ingevolge van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden verblijfplaatsen van inheemse diersoorten, zoals vleermuizen, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Is het voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk dat de nesten toch verstoord moeten worden, dan dient in beginsel bij de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een ontheffing van de in de Flora- en faunawet opgenomen verboden aangevraagd te worden.

Gelet op het bepaalde in artikel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (hierna: 'het Vrijstellingsbesluit') kan ontheffing verkregen worden als sprake is van: *de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (artikel 2 lid 3 aanhef en onder j van het Vrijstellingsbesluit)*. Het slopen van de panden teneinde de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen te kunnen realiseren', is aan te merken als: werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit. Vleermuisverblijven worden of in de winter of in de zomer gebruikt. Het is dus mogelijk om in de niet-gebruikte tijd van het verblijf de sloop uit te voeren, mocht uit nader onderzoek aangetoond worden dat er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Daarom mag er zonder meer op worden vertrouwd dat een ontheffing van de Minister verkregen kan worden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

7. T.a.v. zijn eigen belangen:

- a. het woonklimaat behoorlijk zal verslechteren als gevolg van:

- afname van het uitzicht en, privacy en toename van hinder; als gevolg van deze planontwikkeling zal de directe omgeving zeker veranderen. Gezien het feit dat de locatie is gelegen in een stedelijke omgeving zal er van onevenredige aantasting van het woonklimaat echter geen sprake zijn. Het geheel voldoet aan alle normen en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast past de ontwikkeling in het stedelijke gebied van Gemert-Bakel (plaatselijk gebruik). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- afname lichtinval; naar aanleiding van dit onderdeel is een bezonningsstudie uitgevoerd om te kunnen beoordelen in hoeverre er mogelijk sprake is van een onredelijke beperking van het aantal zonuren als gevolg van onderliggende planontwikkeling. Het betreft het schaduweffect vanaf 21 februari t/m 21 september p de tijdstippen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur. Hieruit blijkt enkel in de ochtenden midden in de winterperiode een schaduweffect (welke met name wordt veroorzaakt door de huidige boerderij). Tevens is een vergelijking van de huidige- en nieuwe situatie toegevoegd t.a.v. schaduweffecten effecten. Hierin is rekening gehouden met de bestaande boom op het plangebied maar niet met de bomen op de percelen van de omwonenden. Uit de bezonningsstudie blijkt nauwelijks of geen toename van schaduweffect of lichtinval.

Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De "lichte"- TNO norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak van 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.). Uit de bezonningsstudie blijkt dat het plan hier ruimschoots aan voldoet. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te vullen met bezonningsstudie;

- waardedaling van de woning; indien men van mening is dat sprake is van een waardedaling van de woning, bestaat de wettelijke mogelijkheid om na de afronding

van de ruimtelijke procedure bij het college van Burgemeester en Wethouders een planschadevergoeding aan te vragen. De bestemmingsplan leent zich echter niet voor het beoordelen van planschade. Indien indiener van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan hij zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen indiener daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

8. T.a.v. de planregels:

- a. artikel 1.110 niet zorgvuldig is omdat het daardoor de nieuwe bebouwing mogelijk hoger komt te liggen dan de bestaande waardoor wateroverlast ontstaat; grondwateroverlast voor de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied wordt (juist) voorkomen door ophoging van het plangebied. O.b.v. artikel 1.110 wordt dit inderdaad mogelijk gemaakt. Daarnaast is binnen het plan rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast op de omliggende percelen door: voldoende waterberging aan te leggen en niet te infiltreren. Daarnaast draagt de waterberging bij aan voorkoming van afstroming van regenwater naar aangrenzende percelen. Als gevolg hiervan zijn wij van mening dat e.a. niet onzorgvuldig is. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook géén wijziging voorgesteld;
- b. artikel 6.2.2.2: de planregels in combinatie met de plankaart tot onduidelijkheden leiden t.a.v. de situering van de woningen. Het verbaast hen dat de bouwvlakken zich niet beperken tot het gebied waar de maximum aantal op te richten woningen zijn aangegeven; binnen de geldende planregels is de ligging van de voorgevelrooilijn vastgelegd en daarmee is de situering van de hoofdbouw voldoende vastgelegd (en vergelijkbaar in de rest van de gemeente. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- c. artikel c.6.2.1.3 onder a. niet duidelijk is geformuleerd en daardoor onduidelijk is wat wordt beoogd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
- d. niet duidelijk is wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen artikel c.6.2.1.3 onder b.; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
- e. in de planregels een verplichting ontbreekt tot realisatie en instandhouding van bomen zoals is aangegeven in de toelichting: met de huidige bestemming en de aanduiding van de groene randen binnen het plangebied kan voldaan kan worden aan een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Het aanplanten danwel in stand houden van specifieke bomen is geen voorwaarde. Het is aan de initiatiefnemer zelf om hier wel of geen invulling aan te geven. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging in de planregels voorgesteld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt op enkele punten gedeeld, als gevolg daarvan wordt voorgesteld om op die punten het bestemmingsplan te wijzigen.

2.3 Zienswijze 3: Sportlaan 2-4 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 13 november 2015 is de schriftelijke zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

Plantoelichting:

1. de tekst in paragraaf 1.2 niet actueel is omdat het Integraal Kindcentrum reeds is ontwikkeld; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen. In het kader van de planologische afweging heeft dit geen gevolgen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
2. uit de tekst in paragraaf 2.1 onvoldoende blijkt dat de 'andere functies dan wonen' niet als zelfstandige functies voorkomen; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
3. de uitvoering van de aaneen gebouwde woningen in de stijl van een langgevelboerderij c.q. schuur niet duidelijk tot uiting komt in de bijgevoegde impressie in paragraaf 3.1 en ook niet verankerd is in het beeldkwaliteitsplan; in de toelichting wordt enkel een impressie weergegeven. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn voldoende uitgangspunten bevat t.b.v. een passende uitvoering van de nieuwbouwwoningen. Waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst is wettelijk bepaald. Er geldt in het kader van de Wabo een limitatief imperatief stelsel. Het is dan ook niet mogelijk om buiten dit limitatief imperatief stelsel andere aspecten aan de toetsing van de omgevingsvergunning voor te leggen. Daarbij zal worden getoetst of het bouwplan daadwerkelijk aan deze uitgangspunten voldoet. Voldoet een aanvraag omgevingsvergunning niet aan deze aspecten dan zal de vergunning worden geweigerd. De planologische aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, nadere zaken zijn zoals bovenstaand geborgd in andere wet- en regelgeving. Indien we de zaken zouden opnemen die zijn grondslag hebben in het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening zouden we deze regelgeving onrechtmatig doorkruisen, wat niet mogelijk is. De planregel zou dan voor vernietiging in aanmerking komen, wat ongewenst is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
4. een verankering van een goede stedenbouwkundige en/ of landschappelijk inpassing is gewenst omdat de achterkanten van de percelen grenzen aan het openbaar gebied; in het bijbehorende 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn nadere voorwaarden opgenomen m.b.t. erfafscheidingen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende voorwaarden worden geborgd m.b.t. de uitvoering van de achterzijden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
5. de beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied contrasteert sterk met de stedenbouwkundige structuur van de wijk Molenbroek: dat is correct geconstateerd. Het plangebied heeft een zeer eigen karakter als gevolg van de oorspronkelijke functie als boerderij met bijbehorende erfinrichting. Met dit plan wordt beoogd dit karakter te behouden en zo nodig te versterken. De gekozen planologische regeling voorziet hier in voldoende mate in. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook geén wijziging voorgesteld;
6. de tekst in paragraaf 3.1. niet correspondeert met de verbeelding a.g.v. een afwijkende bouw- en goothoogte; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;

7. met het rechte trekken van de perceelgrens wordt de leefbaarheid van de omgeving aangetast. Men vraagt zich af op welke wijze dit wordt gecompenseerd; omdat er in de omgeving voldoende groen aanwezig blijft wordt de leefbaarheid niet aangetast. Indien men van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning, bestaat de wettelijke mogelijkheid om na de afronding van de ruimtelijke procedure bij het college van Burgemeester en Wethouders een planschadevergoeding aan te vragen; De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van planschade. Indien indiener van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan hij zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen indiener daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
8. een concrete uitwerking of heldere en toetsbare verankering van de kwalitatieve inrichting van het openbaar groen ontbreekt; met de huidige bestemming van de groene randen van het plangebied en de aanduiding hagen is de gemeente van mening dat voldoen kan worden aan een 'optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Het gemeentelijke beleid houdt een landschappelijke inpassing in Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
9. de tekst in paragraaf 3.3 komt niet overeen met de planregels (afwijkende bouw- en goothoogte en diepte van het hoofdgebouw, drie nieuwe bomen). De opgenomen hoogte is passend voor de omgeving en conform plaatselijk gebruik. De opgenomen hoogte voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld
10. niet blijkt dat de nieuwbouw de bestaande woningvoorraad aanvult (zowel in kwaliteit als in kwantiteit); uit het bestemmingsplan (toelichting en verbeelding) blijkt dat het plan de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen bevat. Daarnaast blijkt dat de bestaande boerderij (1 wooneenheid) omgevormd naar 5 wooneenheden. Hieruit blijkt dat de bestaande woningvoorraad met 10 nieuwe wooneenheden toeneemt.
Verder is in de plantoelichting opgenomen dat de gemeente Gemert-Bakel als uitgangspunt heeft om 40% van de nieuwbouw uit te voeren t.b.v. de sociale sector. Bij de (gemeentelijk) toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijke woningbouwprogramma is hiermee rekening mee gehouden. Hoewel in onderliggende planontwikkeling weliswaar géén sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt 47% van de nieuwbouwplannen dd. 2014-2024 gerealiseerd in de sociale sector. Hiermee wordt aan voornoemde norm voldaan. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Tevens is bij de toetsing rekening gehouden met de resultaten van het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Aanvullend is o.a. in hoofdstuk 5 van dit rapport het vraag en aanbod van de gemeente Gemert-Bakel uitgewerkt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen' en het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;
11. niet is aangegeven of het bouwplan voorziet in nieuwbouw in de sociale sector; het plan voorziet niet in nieuwbouw sociale sector woningen. Hierover zijn tussen ontwikkelaar en gemeente ook geen nadere afspraken gemaakt. Zie ook de beantwoording onder punt 10. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
12. onduidelijk is hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de woonvisie (2009) en het projectplan Woonvisie; de voorwaarden uit deze visies zijn verwerkt in het gemeente woningbouwprogramma. Het onderliggende plan is hieraan getoetst. Zie ook de beantwoording onder punt 10;

13. een onderbouwing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat m.b.t. akoestiek wordt gemist en dat niet is aangetoond dat de richtafstand met een afstandstrap mag worden verlaagd; onder verwijzing naar de bijlage “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) voldoende is aangetoond dat de richtafstand mag worden verlaagd. Tevens is hierin een afweging gemaakt welke verschillende activiteiten in een gebied overlast veroorzaken en beoordeeld of aanvullende onderzoeken nodig zijn om een goed woon en leefklimaat te waarborgen. In de eveneens bijgevoegde bijlage “Quickscan bedrijven en milieuzonering Sportlaan 2-4 Gemert” is hiervoor een uitgebreide beoordeling opgenomen. Op basis van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG en de beoordeling van Tritium Advies ziet de gemeente geen noodzaak om een aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld.

Planregels:

14. het binnen de bestemmingsomschrijving ‘wonen’ niet correct is om bouwregels en maatvoering op te nemen; in de bestemmingsomschrijving zijn naast een omschrijving van de toegestane functies en voorzieningen ook de voorkomende bouw-, functie- en maatvoeringaanduidingen opgenomen zoals deze op de verbeelding binnen de bestemming ‘wonen’ voor kunnen komen. Dit is ons inzien niet incorrect. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
15. de artikelen 6.1.2 (bepaling t.a.v. parkeren) en 6.2.1.3 onder b (de voorwaardelijke bepaling) gebruiksregels betreffen en geen bouwregels: dit onderdeel van de zienswijze wordt deels gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
16. artikel c.6.2.1.3 onder b. en 3.3.2 niet duidelijk zijn geformuleerd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
17. de voorwaardelijke bepalingen in artikel c.6.2.1.3 onder b. en 3.3.2 dienen te gelden voor het gebruik van de gronden en bebouwing van alle 11 woningen binnen het plangebied; omdat de planontwikkeling grofweg uit twee planonderdelen bestaat, te weten 6 grondgebonden aan de linkerzijde van het plangebied en 5 woningen/ wooneenheden t.p.v. de bestaande boerderij, zou de initiatiefnemer kunnen besluiten het plan eventueel in deze twee fasen uit te voeren. Om er ook bij de eerste (bouw)fase zeker van te zijn dat de hagen worden aangeplant (en in stand gehouden) is deze bepaling opgenomen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
18. onduidelijk is waarom de mogelijkheid tot het realiseren van een achterpad is opgenomen; Er is een achterpad opgenomen om de toekomstige bewoners de mogelijkheid te bieden vanaf openbaar terrein achterom een berging te bereiken, dit om oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening te voorkomen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
19. een achterpad is minder gewenst omdat het kan leiden tot oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening; achterpaden hebben een primaire functie in het ontsluiten van erven en verhogen daarmee de functionele bruikbaarheid van woonpercelen. Indien als gevolg hiervan er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de groenvoorziening, dan zal hier tegen handhavend dienen te worden opgetreden. Tevens draagt een achterpad bij aan de zelfredzaamheid bij een eventuele calamiteit zoals bijvoorbeeld brand. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook géén wijziging voorgesteld;
20. in de planregels een juridische verankering van het beeldkwaliteitplan wordt gemist; de verankering met het ‘beeldkwaliteitsplan Sportlaan’ is opgenomen in artikel 11.1 van de planregels. Hierin is o.a. opgenomen dat: bouwplannen dienen te voldoen aan de criteria

van het betrokken beeldkwaliteitplan. Omdat het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' als bijlage bij de planregels is opgenomen heeft het een verdere juridische doorwerking. Als gevolg hiervan wordt geen aanpassing voorgesteld. In het raadsbesluit is op grond van artikel 12a Woningwet het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota, zodat de planologische aspecten zijn geborgd in het bestemmingsplan en de welstand technische aspecten van beeldkwaliteit zijn geborgd in het kader van Welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook worden getoetst aan het limitatieve imperatieve stelsel van de Wabo. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

Bijlage Beeldkwaliteitplan:

21. omdat de achterzijde van de nieuw te bouwen aan de bestaande wijk Molenbroek grenzen en omdat deze direct zichtbaar zijn vanaf de Overste Suijsstraat, is het wenselijk is om duidelijke richtlijnen te stellen aan deze achterkantsituatie; in het bijbehorende 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn nadere voorwaarden opgenomen m.b.t. erfafscheidingen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende voorwaarden worden geborgd m.b.t. de uitvoering van de achterzijden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
22. in het beeldkwaliteitplan referentiebeelden worden gemist; in de toelichting wordt reeds een impressie gegeven van de nieuwbouw. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn vervolgens uitgangspunten opgenomen t.b.v. een passende uitvoering van de nieuwbouwwoningen;
23. in het beeldkwaliteitplan een uitwerking van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hagen' wordt gemist; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de bijlage 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' voorgesteld;
24. het wenselijk is om in het beeldkwaliteitplan ook in te gaan op de inrichting van de groenstroken (aan de zijde van het Viool): deze groenstroken zijn op de verbeelding en in de planregels bestemd als 'groen'. In de bijbehorende regels is aangegeven waarvoor deze gronden gebruikt kunnen worden en waarvoor juist niet. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende invulling is gegeven aan deze groenstroken. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt op enkele punten gedeeld, als gevolg daarvan wordt voorgesteld om op die punten het bestemmingsplan te wijzigen.

2.4 Zienswijze 4: Verkoop reststroken: Louis Couperusstraat 4 Gemert

Ontvankelijkheid

Op 7 december 2015 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is 3 weken buiten de gestelde termijn ingediend en is daarmee niet-ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de hij de uitbreiding van het bouwblok aan de achterzijde geen verbetering vindt. Hij verzoekt daarom het bouwblok aan de voorzijde met 5 meter uit te breiden, zoals ook het geval is bij de naastgelegen percelen.

Beantwoording zienswijze

Stedenbouwkundig is het voorstelbaar dat de voorgevelrooilijn op dit perceel meer naar voren komt te liggen, indien het een duidelijke verplaatsing/uitbreiding van de hoofdmassa betreft. Dit betekent dan dat de woning als geheel (1 laag met kap) dichterbij de straat komt en meer past in de "zaagtandlijn" van de overige woningen in de straat.

Uitbreiding van de woning aan de voorzijde met enkel een platte bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag van bijvoorbeeld 5 meter diep, is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Omdat dit afbreuk doet aan de ritmiek en geleding van het straatbeeld.

Aangezien er nu (nog) geen sprake is van een concreet bouwplan, kan stedenbouwkundig niet beoordeeld worden of verplaatsing van het bouwblok wenselijk is of niet. Tevens zou verruiming van het bouwblok aan de voorzijde tot gevolg hebben dat: de huidige woning in strijd is met de bestemmingsplanregels. Aangezien de hoofdmassa in de naar de weg gekeerde grens van het bouwblok gebouwd dient te worden, dan wel 1 meter er voor of er achter.

De ingediende zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen is niet ontvankelijk en leidt daarom niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Algemeen

- Enkele aanscherpingen zoals in de plantoelichting de verwijzing naar de geactualiseerde Verordening ruimte 2014 (d.d. 10 juli 2015).

Toelichting

-

Planregels

T.b.v. de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert: conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst dient door de ontwikkelaar per woning/ wooneenheid 1 parkeerplaats worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan is in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat binnen het plangebied minimaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en in stand gehouden. Omdat er ook een mogelijkheid bestaat dat er binnen het plangebied minder dan 11 woningen worden gerealiseerd, wordt voorgesteld om de planregels aan te passen conform de afspraak in de samenwerkingsovereenkomst.

Verbeelding

T.b.v. de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert:

- de 'bouwaanduiding 'afwijkende parkeernorm - Sportlaan' over het gehele plangebied leggen i.p.v. over het woonblok (=woningen incl. tuin);
- de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van resp. 5,5m en 9 t.b.v. 6 grondgebonden woningen verbreden i.v.m. ontwerp van de woningen;
- de 'aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' t.b.v. 5 wooneenheden over gehele woonblok (=woningen incl. tuin) leggen i.p.v. over de contouren van de bestaande boerderij.

Bijlagen

- toevoegen ontvangen vooroverlegreacties.

Behoort bij het besluit van de
Raad der Gemeente Gemert-Bakel
van 28-1-2016

Mij bekend
De Griffier

