

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. H.S.C.M. Wijn en H.H.J. Wijn, Kerkstraat 27 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 17 april 2012 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Aan de Kerkstraat en Ridderplein is nu alleen omschakeling naar de functie Horeca mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is om ook de functies detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening toe te staan in dit gebied. Omschakeling naar deze functies zou zonder zware procedures mogelijk moeten zijn.

Beantwoording

De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein.

De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

2. Van Zutphen Beheer B.V., de heer H.W.M. van Zutphen, Ridderplein 31 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 23 april 2012 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- voorgesteld wordt om een rotonde voor de Rabobank te realiseren zodat alle eigenaren en toekomstige Bavariaverkopers de ruimte hebben om een gezellig terras te maken voor hun eigen zaak.
- Ridderplein 31 is aangemerkt als 'beeldbepalend pand' terwijl eerder door de gemeente is aangegeven dat er nauwelijks beeldbepalende waarden aanwezig zijn.
- Tevens wordt verzocht om de enig overgebleven parkeerplaats aan de zijde waar de winkels/kantoren zijn gevestigd, te verwijderen.
- Door de bestemming aan de achterzijde van Ridderplein 31 wordt een ontsluiting naar de achterzijde van het perceel ontnomen.

Beantwoording

- Op dit moment is er nog geen concreet plan om de infrastructuur aan het Ridderplein aan te passen. Daarbij is het ook niet duidelijk of een eventuele aanpassing ook aanpassing in het bestemmingsplan behoeft. Een groot gedeelte van het Ridderplein en de bestaande infrastructuur heeft immers reeds de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Een eventuele toekomstige rotonde zou ook binnen die bestemming mogelijk zijn.
- In besprekingen uit 1999 en 2004 staat dat het pand geen waarde heeft en (deels) vervangen kan worden. Het pand is echter nooit van de lijst met beeldbepalende panden afgehaald. Dit had wel moeten gebeuren.
- Het verwijderen van een parkeerplaats betreft een feitelijke handeling. Een bestemmingsplan kan hier niet in voorzien. Een eventuele zodanige feitelijke handeling zal via de afdeling Openbaar Beheer van de gemeente plaatsvinden. Een verzoek kan hier eventueel ook voor ingediend worden.
- Op dit moment zit er een omissie in het bestemmingsplan aangezien er een strook met de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" niet is overgenomen van het reeds geldende bestemmingsplan "Gelind". Het is immers de bedoeling dat het reeds geldende bestemmingsplan "Gelind" identiek wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Per augustus 2011 is deze bestemming/ maatvoering dan ook een onherroepelijk gegeven. Nu dit bestemmingsplan niet voorziet in enige aanpassing van dit bestemmingsplan, zien wij geen reden tot heroverweging van deze bestemming. De mogelijkheid tot heroverweging van deze maatvoering kon plaatsvinden in de ontwerpfase van het bestemmingsplan "Gelind Gemert" welke fase in april 2011 heeft plaatsgevonden. Echter toen zijn er geen zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Op het perceel Ridderplein 31 zal de bouwaanduiding "Beeldbepalend pand" worden verwijderd.

3. Mevrouw A.L. van Houtert- Koolen, Pr. Beatrixplantsoen 66 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 23 april 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Virmundtstraat 13 en de panden aan het Gelind hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Voorheen heeft er altijd de bestemming 'Dienstverlening' op het pand gezeten. Zonder overleg heeft de wijziging plaatsgevonden.

Beantwoording

In het voorgaande bestemmingsplan is het pand aan het Gelind, ten behoeve van autobedrijf Van Houtert bestemd als "Detailhandel" (nadere gespecificeerd van de bestemming "Dienstverlening") en de overige omliggende gronden en gebouwen hadden de bestemming "Bedrijf".

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele perceel, alle gronden en panden, de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van het autobedrijf Van Houtert.

Nu de functie feitelijk niet is veranderd ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er derhalve ook geen reden om de bestemming aan te passen. Mede omdat er geen specifieke aanleiding is dat er binnen de gebruikelijke planperiode van 10 jaar de functie en het gebruik zal veranderen, is er ook geen aanleiding om het plan aan te passen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. En daarbij is het ook zo dat het gebruik ook past binnen de geldende bestemming Detailhandel (verkoop auto's) en Bedrijf (garagebedrijf).

De aanpassing is dan ook onterecht gedaan en zal worden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast dat het pand op de hoek Virmundtstraat/Gelind de bestemming Detailhandel krijgt en de overige gronden de bestemming Bedrijf ten behoeve van het garagebedrijf.

4. G.H.Q. Schrama, Lodderdijk 1 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 23 april 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Virmundtstraat 13 heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Voorheen heeft er altijd de bestemming 'Dienstverlening' op het pand gelegen. De aanpassing is zonder overleg gedaan.

Beantwoording

In het voorgaande bestemmingsplan is het pand aan het Gelind, ten behoeve van autobedrijf Van Houtert bestemd als "Detailhandel" (nadere gespecificeerd van de bestemming "Dienstverlening") en de overige omliggende gronden en gebouwen hadden de bestemming "Bedrijf".

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele perceel, alle gronden en panden, de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van het autobedrijf Van Houtert.

Nu de functie feitelijk niet is veranderd ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er derhalve ook geen reden om de bestemming aan te passen. Mede omdat er geen specifieke aanleiding is dat er binnen de gebruikelijke planperiode van 10 jaar de functie en het gebruik zal veranderen, is er ook geen aanleiding om het plan aan te passen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. En daarbij is het ook zo dat het gebruik ook past binnen de geldende bestemming Detailhandel (verkoop auto's) en Bedrijf (garagebedrijf).

De aanpassing is dan ook onterecht gedaan en zal worden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast dat het pand op de hoek Virmundtstraat/Gelind de bestemming Detailhandel krijgt en de overige gronden de bestemming Bedrijf ten behoeve van het garagebedrijf.

5. Ondernemingsvereniging Gemert, de heer J. van der Ligt, Dommel 57 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 25 april 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Binnen de bestemming 'Centrum – B' is het alleen mogelijk om om te schakelen naar de bestemming Horeca. Verzocht wordt om binnen deze bestemming ook de functies detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening mogelijk te maken, en wel om de volgende redenen:

- geen zware procedures in tijden van economische crisis
- er is geen gebrek aan horecaruimte
- horeca dient geconcentreerd te worden op het Ridderplein
- een winkelcentrum met beleving is de doelstelling. Wonen boven horeca is een probleem.
- De mogelijkheid tot omschakelen naar meerdere functies biedt flexibiliteit
- Kerkstraat is een belangrijk verbindingsstuk tussen de Nieuwstraat en Ridderplein.

Beantwoording

De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein.

De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

6. Van Helvoort Makelaardij B.V., P.N.J. van Helvoort, Ridderplein 5 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 26 april 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het pand aan de Kerkstraat 60/Ruijschenberghstraat 2 heeft een horecabestemming. Gezien de ligging van het object is het van groot belang dat hierop een gemengde bestemming komt van horeca en detailhandel. Dit past binnen de omgeving en biedt flexibiliteit in de verhuur van het object zonder onnodig lange procedures. Enkel de bestemming Horeca geeft een groot risico op leegstand met zich mee.

Beantwoording

Het desbetreffende object heeft de bestemming "Centrum – B" waarin de bestaande functie (in dit geval horeca) is toegestaan en ruimte voor omschakeling naar de functie horeca. De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein.

De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

7. De heer en mevrouw Verhagen-Penninx, Nieuwstraat 38 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 25 april 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In de bestemmingsplanregels voor de bestemming "Centrum – A" is aangegeven dat alleen wonen is toegestaan op de verdiepingen boven de begane grondlaag. Deze regeling geeft problemen met het wonen op de begane grond binnen deze bestemming. De woning aan de Nieuwstraat 38 dient wel bestemd te blijven voor de functie wonen.

Beantwoording

In de planregels voor de bestemming "Centrum- A" is aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor de bestaande, aanwezige functie, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gewoon wordt op een locatie, is het toegestaan binnen de planregels om dit gebruik / deze functie voort te zetten.

De woning aan de Nieuwstraat 38 is derhalve nog steeds bestemd voor wonen op grond van artikel 5.1 onder a. van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. De heer H.G.P. Cuijpers, Kerkstraat 40 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 02 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Bezwaar is dat de panden aan de Kerkstraat en Ridderplein alleen kunnen omschakelen naar de functie Horeca. Voorgesteld wordt dat in de Kerkstraat de functies detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook wordt toegestaan. Het bestemmingsplan ontnemt nu de mogelijkheid om het bestaande woon / winkelpand aan de Kerkstraat 40 in de nabije toekomst wederom als winkelpand in gebruik te kunnen nemen.

Het Ridderplein is voldoende om de horecafunctie van Gemert te concentreren en mocht dit niet voldoende zijn dan is Binderseind een goed alternatief.

Beantwoording

De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te concentreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein.

De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

9. Avalar Advies, namens de heer G. Geerts, Heilige Geestlaan 4 te Gemert

Ontvankelijkheid

Op 02 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Op het Binderseind 1 / Heilige Geestlaan zit een hotel, met op de verdieping de woning van de eigenaar. Tevens zijn er op die locatie ook andere functies gevestigd zoals een winkel en makelaarskantoor. Horeca wordt dan ook niet als passende bestemming gezien en gevraagd wordt om een passende bestemming toe te kennen aan het perceel. Hierbij dienen alle bestaande functies te zijn opgenomen.
- Het bouwvlak voor de woning aan de Heilige Geestlaan 4 is te beperkt. Dit bouwvlak grenst aan de oostgevel van de woning. Verzocht wordt om deze grens van het bouwvlak verder naar het oosten te verschuiven zodat ook dat gedeelte van het perceel binnen het bouwvlak komt te liggen.
- De begripsomschrijving Horeca is niet toereikend. Het voorziet niet in de hotelfuncties welke plaatsvinden op het Binderseind 1 en Ridderplein 37.
- Gewenst is dat voor het pand Ridderplein 37 een bestemming wordt toegekend waar ook detailhandel en diensverlenende bedrijven zijn toegestaan. Voorstel wordt gedaan hier dezelfde bestemming toe te kennen als bij Ridderplein 39-41, te weten Gemengd.
- In de bestemming Gemengd, behorende bij Ridderplein 39-41, wordt horeca toegestaan behorende tot categorie I, II en V. Ook hiervoor wordt verzocht om de begripsbepaling Horeca

aan te passen. Alsmede wordt verzocht om de categorie IV (zoals omschreven in het bestemmingsplan Gelind) over te nemen.

- In de specifieke gebruiksregels in artikel 10.4 onder b is bepaald dat de verdiepingen niet mogen worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening en horeca, met dien verstande dat de functies die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan mag worden voortgezet. Het gebruik van de verdiepingen voor hotelkamers hetgeen wel mogelijk is op grond van de bestemmingsomschrijving, strookt dan niet met deze gebruiksregels. Verzocht wordt om de specifieke gebruiksregels dusdanig aan te passen dat deze regels wel met elkaar overeenstemmen.

Beantwoording

- Gezien de omschrijving van de bestemming Horeca, is dit geen passende bestemming voor het gebruik van de locatie Binderseind 1 / Heilige Geestlaan.
Nu de functie feitelijk niet is veranderd ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er derhalve ook geen reden om de bestemming aan te passen. Mede omdat er geen specifieke aanleiding is dat er binnen de gebruikelijke planperiode van 10 jaar de functie en het gebruik zal veranderen, is er ook geen aanleiding om het plan aan te passen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. En daarbij is het ook zo dat het gebruik ook paste binnen de geldende bestemming "Centrum –B". Behoud van de oude bestemming is passender.
- Om verdichting te voorkomen is het niet wenselijk dat aan deze zijde ook gebouwd kan worden. Er is derhalve geen aanleiding om het bouwvlak aan te passen, mede gezien het feit dat het bouwblok aan die zijde gelijk is met het voorgaande bestemmingsplan uit 1997 en er zelfs aan de voorzijde enige verruiming van het bouwvlak heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er nog enige mogelijkheden met betrekking tot vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning).
- De begripsomschrijving Horeca is niet zodanig opgesteld dat er functies als zijnde hotels mogelijk zijn. Voor zowel Binderseind 1 alsmede Ridderplein 37 wordt/ is de bestemming "Centrum – B" toegekend. De bestaande, aanwezige functies zoals deze bestonden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegestaan. Hiermee is het derhalve ook mogelijk dat het hotel aan Binderseind 1 alsmede het hotel aan Ridderplein 37 daar toegestaan zijn. Het bestemmingsplan levert geen beperking op van het huidige gebruik als hotel. Aangezien hotel ook niet de functie is welke voorzien wordt in de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca, wordt dit ook niet opgenomen in de begripsomschrijving. Daarbij is het zo dat hier wordt gestreefd naar eenduidigheid en gelijkheid. Derhalve is de omschrijving Horeca voor het bestemmingsplan Centrum gelijk aan de omschrijving in het bestemmingsplan Woongebied Gemert uit 2011.
- Het Ridderplein 37 heeft de bestemming "Centrum – B". Mede naar aanleiding van diverse andere zienswijze zal de bestemmingsomschrijving van deze bestemming verruimd worden. De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.
- De genoemde categorisering in artikel 10.1 van het bestemmingsplan, is niet nader omschreven in het bestemmingsplan. Dit is een omissie. Er zal derhalve een bijlage bij de planregels worden gevoegd waaruit blijkt welke soorten horeca onder de genoemde categorieën vallen. Nu is in dit bestemmingsplan het reeds geldende bestemmingsplan "Gelind" identiek overgenomen. Er is ook geen aanleiding om dit bestemmingsplan op een gewijzigde manier over te nemen. Er is derhalve nu ook geen aanleiding om horecacategorie IV alsnog toe te voegen.
- De specifieke gebruiksregels komen niet geheel overeen met de bouwregels van artikel 10.2.1 onder d. Deze discrepantie zal worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Binderseind 1 / Heilige Geestlaan krijgt de bestemming "Centrum –B";

- In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winklondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort;
- Er wordt een bijlage toegevoegd met een opsomming van de horecacategorieën I, II en V;
- De specifieke gebruiksregels van artikel 10.4 en de bouwregels van artikel 10.2.1 zullen in overeenstemming worden gebracht zodat de hotelkamers op de verdiepingen wel zijn toegestaan.

10. E.G.P. Beekmans, Binderseind 52 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 03 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De gronden kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 3651 en 2636 hebben de bestemming "Verkeer- verblijfsgebied". Dit zou de bestemming Horeca moeten hebben.

Beantwoording

In het bestemmingsplan uit 1997 hadden deze gronden de bestemming "Horeca" zonder bouwblok. Deze gronden mochten dan ook niet bebouwd worden, maar wel gebruikt worden voor de horecabestemming gelegen op het pand. Nu heeft het de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Het is niet de bedoeling dat deze gronden als openbaar verkeersgebied gebruikt dienen te worden. Dit is enkel bedoeld voor de gronden aan de voorzijde.

De genoemde percelen zijn van dezelfde eigenaar als van het pand dat op deze locatie is gelegen en deze gronden kunnen ook gebruikt worden ten behoeve van de horecabestemming.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft niet willen voorzien in een aanpassing in het gebruik van deze gronden en is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied ten onrechte aan deze gronden toegekend.

Conclusie

De percelen kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 3651 en 2636 krijgen de bestemming "Horeca" zonder bouwblok.

11. M.M.A. Werts- de Vries en J. van Schalen, Binderseind 20 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 04 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om de gronden kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 1588 de bestemming 'Detailhandel' te geven behorende bij gronden van Binderseind 18-20.

De reden hiervoor is om in de toekomst een mogelijkheid op die gronden te hebben om een voorziening in het kader van mantelzorg te realiseren.

Beantwoording

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 1588 is nu bestemd als "Bedrijf" voor de meubelstofeerderij op de naastgelegen locatie. Uit nader overleg met de eigenaren is gebleken dat dit onjuist is. Het genoemde perceel is in eigendom en gebruik bij de eigenaar van Binderseind 18-20. Deze locatie heeft de bestemming "Detailhandel".

De gronden zoals hier genoemd, zullen dan ook de bestemming "Detailhandel" krijgen.

Conclusie

Perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 1588 krijgt de bestemming "Detailhandel".

12. T. van Sprang, Gelind 23 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 07 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De gebouwen aan de achterzijde van het Gelind (de tuin van de Ridderplein 37 Heeren van Ghemert) kunnen een bouwhoogte van 15 meter krijgen. Rekening houdend met de reeds aanwezige bebouwing is deze bouwhoogte buiten proportie. Een bouwhoogte van 9 meter is enigszins verantwoord.
- De gronden kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 5066 zijn bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Gezien het feit dat het gebruikt wordt als tuin, wordt verzocht om dit te bestemmen als 'Wonen'.
- De gronden tussen de Bonengang en de Prinses Irenestraat kunnen geheel bebouwd worden voor 6 woningen. Gelet op de relatief kleine omvang van het perceel en genoemd aantal woningen dient er gebouwd te worden op de perceelsgrens. Dit wordt als zeer onwenselijk geacht. Verzocht wordt om een afstand van minimaal 2 meter aan te houden bij de perceelsgrens waar niet gebouwd kan worden.

Beantwoording

- De bestemming en bouwregels voor de gronden aan het Gelind (tuin van Ridderplein 37) zijn identiek overgenomen van het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Gelind Gemert". Per augustus 2011 is deze maatvoering dan ook een onherroepelijk gegeven. Nu dit bestemmingsplan niet voorziet in enige aanpassing van dit bestemmingsplan, zien wij geen reden tot heroverweging van deze maatvoering. Mede gezien het feit dat het bestemmingsplan "Geling Gemert" zeer recent is. De mogelijkheid tot heroverweging van deze maatvoering kon plaatsvinden in de ontwerpfase van het bestemmingsplan "Gelind Gemert" welke fase in april 2011 heeft plaatsgevonden. Echter toen zijn er geen zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.
- In het nu geldende bestemmingsplan "Centrumgebied 1997" hebben deze gronden de bestemming "Bedrijf" behorende bij het autobedrijf aan de Virmundtstraat. Deze gronden zijn niet in eigendom van de eigenaar van het autobedrijf en worden ook niet voor dit bedrijf gebruikt. Deze bestemming is derhalve niet in overeenstemming met het gebruik van de gronden. Duidelijk is dat deze gronden gebruikt worden voor de woning gelegen op het naastgelegen perceel. Deze gronden zijn ook in eigendom van de eigenaar van de naastgelegen woning. Het gebruik is feitelijk ten behoeve van de bestemming Wonen. Deze gronden dienen dan ook de bestemming "Wonen" te krijgen zonder bouwblok. De bestemming is dan in overeenstemming met het gebruik.
- De bestemming en bouwregels voor de gronden aan het Gelind (tuin van Ridderplein 37) zijn identiek overgenomen van het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Gelind Gemert". Per augustus 2011 is deze maatvoering dan ook een onherroepelijk gegeven. Nu dit bestemmingsplan niet voorziet in enige aanpassing van dit bestemmingsplan, zien wij geen reden tot heroverweging van deze maatvoering. Mede gezien het feit dat het bestemmingsplan "Geling Gemert" zeer recent is. De mogelijkheid tot heroverweging van deze maatvoering kon plaatsvinden in de ontwerpfase van het bestemmingsplan "Gelind Gemert" welke fase in april 2011 heeft plaatsgevonden. Echter toen zijn er geen zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 5066 krijgt de bestemming "Wonen" zonder bouwblok.

13. A.J.M. Vogels, Kerkstraat 36 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 08 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het plan om de Kerkstraat alleen een horecabestemming toe te kennen tot aan het Ridderplein. De bestemming Horeca op de panden aan de Kerkstraat is een onjuiste ontwikkeling gezien de historie van deze panden aan de westzijde van de Kerkstraat.

Beantwoording

De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein.

De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

14. Avalar Advies, namens de heer E. Penninx, Boskant 47 in Handel

Ontvankelijkheid

Op 09 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Een gedeelte van de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat 3-3a en 5 is buiten de bestemming "Centrum – B" gelegen en dus buiten het bouwblok gelegen en heeft nu de bestemming "Verkeer".
- Niet duidelijk is uit de planregels of na beëindiging van de huidige bloemenwinkel en kledingwinkel ook alle andere vormen van detailhandel met uitzondering van een supermarkt zijn toegestaan. De beschrijving op hoofdlijnen lijkt daar wel op te wijzen. Voorgesteld wordt om dit duidelijker in de planregels te verwerken.
- De mogelijkheid om alleen om te schakelen naar horeca is te beperkt nu het Centrum-B gebied ook bedoeld is voor overige functies. Het bestemmingsplan zou dit mogelijk moeten maken, eventueel middels een afwijkingsbevoegdheid voor het college.

Beantwoording

- Gezien vanuit een luchtfoto blijkt dat de bestemming "Centrum – B" aan de voorzijde gelijk loopt met de voorgevel van de bebouwing. Zonneluifels (open) worden niet meegenomen in het bepalen van de voorgevelrooilijn. De bebouwing aan de Kerkstraat 3-3a en 5 ligt dan ook geheel binnen de bestemming "Centrum – B".
- In de bestemmingsregels in artikel 6.1 onder a. staat dat de bestaande functie mag blijven bestaan. Met bestaande functie wordt bijvoorbeeld bedoeld de functie in de zin van detailhandel, dienstverlening, horeca of wonen. Indien er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een winkel (detailhandel) aanwezig is, houdt dit in dat het pand altijd gebruikt kan worden voor detailhandel. De bestemmingsomschrijving laat dan ook alle soorten van dezelfde functie toe.

- De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein. De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

15. Avalar Advies, namens mevrouw A.C.P.M. van Lieshout – Penninx, Benthem 10 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 09 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- De Kerkstraat 21 is tot 1 november 2011 gebruikt als verzekeringskantoor, daarna is het verhuurd aan een kunstgalerie. Op de verdieping is sprake van twee appartementen. Niet duidelijk is uit de planregels of na beëindiging van de kunstgalerie ook alle andere vormen van detailhandel met uitzondering van een supermarkt zijn toegestaan. De beschrijving op hoofdlijnen lijkt daar wel op te wijzen. Voorgesteld wordt om dit duidelijker in de planregels te verwerken.
- De mogelijkheid om alleen om te schakelen naar horeca is te beperkt nu het Centrum-B gebied ook bedoeld is voor overige functies. Het bestemmingsplan zou dit mogelijk moeten maken, eventueel middels een afwijkingsbevoegdheid voor het college.

Beantwoording

- In de bestemmingsregels in artikel 6.1 onder a. staat dat de bestaande functie mag blijven bestaan. Met bestaande functie wordt bijvoorbeeld bedoeld de functie in de zin van detailhandel, dienstverlening, horeca of wonen. Indien er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een winkel (detailhandel) aanwezig is, houdt dit in dat het pand altijd gebruikt kan worden voor detailhandel. De bestemmingsomschrijving laat dan ook alle soorten van dezelfde functie toe.
- De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein. De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

16. Boskamp en Willems advocaten, namens vennootschap Spronsen Vastgoed B.V., Galvanistraat 100 in Ede

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het parkeerterrein ten oosten van de Kapelaanstraat 11 in Gemert is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Groen". Dit perceel is in gebruik als parkeerterrein, geheel in overeenstemming met het huidige, geldende bestemmingsplan. Het huidige gebruik en de huidige mogelijkheden binnen de bestemming "Dienstverlening" zoals nu geldend is, dienen gerespecteerd te worden.

Beantwoording

Een gedeelte van de genoemde gronden zijn in gebruik als parkeerterrein. Het overige is nu in gebruik als groenvoorziening. In het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 1997" hebben deze gronden de bestemming "Dienstverlening, detailhandel". Deze gronden konden toen ook gebruikt worden als parkeerterrein.

Gezien de mogelijkheden in het verleden en het huidige gebruik als parkeerterrein en groenvoorziening is de bestemming "Groen" onjuist.

De bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" is voor deze gronden een passender bestemming, nu daarmee de mogelijkheden vanuit het nu geldende bestemmingsplan niet worden beperkt en het huidige gebruik niet strijdig is onder deze bestemming. Wel zal de bestemming Groen behouden blijven op de strook naast de waterloop De Rips. Deze strook is immers wel bedoeld voor groenvoorziening en behoud van De Rips.

Conclusie

De gronden tussen de Kapelaanstraat en de waterloop De Rips met de bestemming Groen, krijgen de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied", met uitzondering van de strook naast de waterloop De Rips.

17. Goorts en Coppens Advocaten, namens de heer Eijkemans en mevrouw van den Berk-Eijkemans, Laagveld 26 in Helmond

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Het Binderseind 55, 55a en 57 hebben de bestemming "Dienstverlening" met de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 1". Er is in 2008 een vrijstellingsbesluit genomen voor het gebruik van de panden ten behoeve van dienstverlening. In zoverre klopt de bestemming dan ook. Echter zijn de gebruiksmogelijkheden te beperkt. In 2008 is er een reguliere bouwvergunning afgegeven voor het gebruik van het pand voor winkel/kantoor en wonen. De mogelijkheid voor detailhandel is derhalve vervallen. Verzocht wordt om de bestemming in overeenstemming te brengen met de bouwvergunning.
- Elisabethplaats 4 heeft de bestemming "Dienstverlening" met de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 1". Op dit moment wordt het pand gebruikt voor een makelaarskantoor en op de verdieping wordt gewoond. In zoverre klopt de bestemming dan ook. Echter zijn de gebruiksmogelijkheden te beperkt. Gelet op de economische crisis en de korte verhuurperiode van het pand is het van belang dat het perceel een ruimere bestemming krijgt. Verzocht wordt dan ook om de bestemming zodanig te wijzigen dat zowel dienstverlening als detailhandel als wonen is toegestaan.
- De bestemming van de Nieuwstraat 2 is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Aan de Nieuwstraat 2 worden 5 appartementen gerealiseerd echter is er naar hun oordeel geen behoefte aan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet voldoende dat er sprake is aan behoefte aan deze nieuwe appartementen.

- In de ruimtelijke onderbouwing van het plan aan de Nieuwstraat 2 is geen aandacht besteed aan de behoefte van de uitbreiding van de functies detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening. Naar hun oordeel is er geen behoefte aan uitbreiding van commerciële ruimten.
- In de onderbouwing voor de parkeerbehoefte wordt aangegeven dat er 610,4 m² arbeidsintensieve en bezoekersextensieve functies verdwijnen. Het is onduidelijk om welke functies het gaat waardoor het verschil tussen de oude en nieuwe situatie niet toetsbaar is. Het is van groot belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd aangezien dit gedeelte van het centrum een parkeertekort heeft. Het gebruik van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt niet nader onderbouwd. Waar is dit mogelijk en hoe verhoudt zich dit met het parkeertekort? Bij de onderbouwing kan geen gebruik worden gemaakt van de Parkeernota 2009 Gemert- Bakel, nu deze achterhaald is en sterk verouderd.

Beantwoording

- Binderseind wordt gezien als een 'uitloper' van het centrumgebied. Hiermee wordt bedoeld dat de bestaande functies worden gerespecteerd, doch dat dit een straat is waar centrumfuncties als detailhandel niet worden gestimuleerd. Wonen derhalve is wel een functie welke onder voorwaarden wenselijk wordt geacht. Vanuit deze gedachte wordt dan ook alleen de bestaande, huidige functie bestemd en zijn er enkel wijzigingsmogelijkheden voor de bestemming Wonen aan het Binderseind. Dubbelbestemmingen voor dienstverlening en detailhandel is aan Binderseind niet aan de orde.
Gezien de hiergenoemde bestaande rechten zoals opgenomen in de bijgevoegde bouwvergunning en de bestemming conform het voorgaande bestemmingsplan wordt de bestemming hersteld naar de bestemming 'Detailhandel'. Het gebruik van het perceel voor dienstverlening is dan slechts nog maar mogelijk conform de bouwvergunning.
Indien in de komende planperiode voor de percelen Binderseind 55, 55a en 57 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'Detailhandel', zullen de percelen bij herziening van het bestemmingsplan na een planperiode van 10 jaar ,worden bestemd conform het huidige gebruik 'Dienstverlening'.
- In het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 1997" heeft de locatie de bestemming "Zakelijke dienstverlening". Het ontwerpbestemmingsplan heeft de bestemming "Dienstverlening". Het pand is in gebruik als makelaarskantoor. De bestemming is in die zin dan ook juist toegekend. Gevraagd wordt om verruiming van de bestemming om zo de verhuurbaarheid te verbeteren. In de "Centrumvisie 2011-2021" welke onderliggend document is voor dit bestemmingsplan geeft aan dat de Elisabethplaats onderdeel kan worden van de winkelroute zodat er een winkelroute ontstaat die niet alleen uit de hoofdstraat bestaat. Het verruimen van de bestemming waardoor detailhandel ook mogelijk is, sluit derhalve ook aan bij de centrumvisie. De bestemming "Centrum – A" is derhalve passend voor de Elisabethplaats.
- In de ruimtelijke onderbouwing wordt het volgende geconcludeerd:
De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie in Gemert-Bakel, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft. Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen. Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer door de gemeente een monitor ontwikkeld; dit om een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonnodig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid. Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma opgesteld voor het komende jaar. Uitgangspunt daarbij is bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kort samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. In het woningbouwprogramma is het bouwplan voor de appartementen in de Nieuwstraat opgenomen.
Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt er doorstroming op de (huur)markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij in de buurt komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor 2012. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 135

woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

Voor de verdere toelichting wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Deze geeft de behoefte voor woningbouw voldoende aan.

Bij een herziening van het bestemmingsplan spelen planologische argumenten een rol. Dit is alleen anders indien door de planologische maatregel het voorzieningenniveau van de gemeente duurzaam zou worden ontwricht. Daarvan zal alleen in bijzondere gevallen sprake zijn. Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert" uit 1997. Het plangebied heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden A'; daarbij zijn toegestaan de functies detailhandel, winkelondersteunende dienstverlening, wonen op de verdiepingen, winkelondersteunende horeca, industriële en ambachtelijke bedrijven en horeca. Binnen deze bestemming zijn commerciële activiteiten reeds toegestaan. De wijziging ten opzichte van de bestaande rechten is dermate gering (een afname van het oppervlak voor commerciële activiteiten) dat daardoor geen verstoring van het voorzieningenniveau wordt verwacht.

- In de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing wordt een toelichting gegeven op het aantal parkeerplaatsen. Hieraan zijn kaarten toegevoegd waaruit blijkt welke de bestaande en de nieuwe oppervlakten zijn ten behoeve van de parkeerbehoefte. Wij zijn van mening dat deze bijlage voldoende duidelijk is. Sinds het opstellen van de Parkeernota 2009 zijn de feitelijke omstandigheden niet dermate gewijzigd, dat daardoor de Parkeernota achterhaald zou zijn. Uit de berekening blijkt dat het aantal bestaande en te realiseren parkeerplaatsen voldoende is voor de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

Aan het Binderseind 55, 55a en 57 wordt de bestemming "Detailhandel" toegekend.

Aan de Elisabethplaats 4 wordt de bestemming "Centrum – A" toegekend.

18 . B.J.F.M. van de Laar, Binderseind 67 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De panden aan Binderseind 67, 69 en 71 hebben de bestemming Dienstverlening in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorgaande plan voorzag in de bestemming Dienstverlening, detailhandel en wonen. Door de aanpassing worden de bestemmingen en dus het gebruik aanzienlijk beperkt.

Deze aanpassing sluit ook niet aan bij de toelichting van het bestemmingsplan waar is aangegeven dat de gemeente detailhandel wil faciliteren in het centrum. Ook wordt in de toelichting vermeld dat er voldoende ruimte is om te wonen in het centrum. De mogelijkheid om te wonen aan Binderseind 67, 69, 71 te laten vervallen, sluit dan ook niet aan op deze doelstelling.

Beantwoording

Binderseind wordt gezien als een 'uitloper' van het centrumgebied. Hiermee wordt bedoeld dat de bestaande functies worden gerespecteerd, doch dat dit een straat is waar centrumfuncties als detailhandel niet worden gestimuleerd. Wonen derhalve is wel een functie welke onder voorwaarden wenselijk wordt geacht. Vanuit deze gedachte wordt dan ook alleen de bestaande, huidige functie bestemd en zijn er enkel wijzigingsmogelijkheden voor de bestemming Wonen aan het Binderseind. Dubbelbestemmingen voor dienstverlening en detailhandel is aan Binderseind niet aan de orde.

Gezien de hiergenoemde bestemming conform het voorgaande bestemmingsplan wordt de bestemming hersteld naar de bestemming 'Detailhandel'. Het huidige gebruik van het perceel voor dienstverlening is dan of strijdig of kan worden voortgezet onder het overgangsrecht.

Indien in de komende planperiode voor de percelen Binderseind 67, 69 en 71 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'Detailhandel', zullen de percelen bij herziening van het bestemmingsplan na een planperiode van 10 jaar ,worden bestemd conform het huidige gebruik 'Dienstverlening'.

Conclusie

Aan het Binderseind 67, 69 en 71 wordt de bestemming "Detailhandel" toegekend

19. Stichting Schoorswinkel en Omgeving (SSO), Heuvel 38 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het is opmerkelijk dat sommige delen van het kasteelcomplex buiten het bestemmingsplan zijn gelaten. Het gaat dan met name om de omgevingsgebieden die historisch gezien wel bij het kasteelcomplex behoren. Om de volgende redenen is het niet wenselijk om niet alle gronden mee te nemen in het bestemmingsplan nu het kasteelcomplex is aangeduid tot 'Complex Historische Buitenplaats.

- de ommuurde tuin is eveneens een onderdeel van het kasteelcomplex en behoort ook tot het Rijksmonument. Ook de ommuurde tuin zou de aanduiding 'SM-LDG' moeten krijgen
- het weiland parallel aan de Scheidiuslaan behoort ook tot het kasteelcomplex maar is opgenomen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" en dient een overeenkomstige aanduiding te krijgen.
- Ook diverse gronden behorend bij het kasteelcomplex vallen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" en dienen dan ook een overeenkomstige aanduiding te krijgen.

Als laatste wordt opgemerkt dat er een verwijzingsfout staat in artikel 14.2.1 onder a.

Beantwoording

De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de oude, geldende bestemmingsplannen alsmede op het nieuwe bestemmingsplan "Woongebied Gemert" uit 2011. Nu eventueel het kasteelcomplex niet geheel in één bestemmingsplan is gelegen, betekent dit niet dat er verschillende regelingen gelden voor dit complex. De bestemming Maatschappelijk met de aanduiding "landgoed" en "monument" zoals geldend voor de gronden om het kasteel alsmede voor de ommuurde tuin geeft aan dat de gronden alleen mogen worden gebruikt voor het kasteel en de omliggende tuinen. Er mag niet bijgebouwd worden. Door de aanduiding "monument" wordt in het bestemmingsplan benadrukt dat alle eventueel mogelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de voorwaarden uit de Monumentenwet. Deze regeling is in een ander bestemmingsplan niet anders.

Alle gronden behorende bij het kasteelcomplex zijn dan ook op gelijke wijze beschermd en bestemd in het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" en "Woongebied Gemert 2011".

Dat de gronden verdeeld zijn over twee bestemmingsplannen doet derhalve niets af aan de bescherming van deze gronden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. M.J.A.A. Janssen en H.A. van Berlo, Pres. John F. Kennedystraat 31 om Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- het bestemmingsplan is beperkter dan het voorgaande plan. Er is minder ruimte voor verschillende functies op de begane grond, met name wonen. Ook is het bebouwingspercentage gereduceerd. Voorgesteld wordt om meer mogelijkheden tot functiewisseling te bieden en het aan de gemeenschap over te laten.
- Ridderplein 43 kan nu alleen gebruikt worden voor de functie Wonen, terwijl in het voorgaande plan dit ook kon worden omgezet naar detailhandel of horeca. Nu op Ridderplein 39-41 de bestemming Gemengd is toegekend, blijkt dat er geen bezwaar is tegen gemengde functies op die locatie. Verzocht wordt om meer functiewisseling mogelijk te maken en dan dus de bestemming Gemengd toe te kennen.
- Onduidelijk is wat er bedoeld wordt met de bestaande, aanwezige functie zoals genoemd in artikel 6.1 onder a. Als het gaat om de feitelijke functie, hoe wordt dit dan gecontroleerd?
- Voorgesteld wordt om maximaal 2 hoofdgebouwen en 4 wooneenheden per perceel toe te staan in tegenstelling zoals nu is geregeld dat er geen hoofdgebouwen en wooneenheden mogen worden toegevoegd.
- Het bebouwingspercentage is verkleind van 100 % in het voorgaande plan naar 60% in dit bestemmingsplan. Nu er geen argumenten zijn voor deze aanpassing, dit een flinke aanpassing is welke voor sommige percelen tot onmogelijkheden leidt, wordt voorgesteld dit weer te herstellen naar 100%
- Bij verbouw van het hoofdgebouw mag deze nu niet hoger worden dan de bestaande hoogte. Nu aan Ridderplein 41 een bouwhoogte van 14 meter is toegelaten leidt dit tot rechtsongelijkheid. Voorgesteld wordt om een hoogte van 10 meter op Ridderplein 43 toe te laten.
- De gronden aan Ridderplein 37, 39 en 41 hebben aan de voorzijde, voor de voorgevel, de bestemming Gemengd. De overige percelen aan de Kerkstraat/ Ridderplein hebben aan de voorzijde de bestemming Verkeer. Niet is duidelijk waarom de eerst genoemde percelen een afwijkende bestemming hebben ten opzichte van de rest van de percelen.
- De voorgevelrooilijn van Ridderplein 37 is ongemotiveerd meters naar voren gehaald. Niet duidelijk is waarom dit is gedaan en voorgesteld wordt om dat ook op het perceel Ridderplein 43 mogelijk te maken en hierdoor het bouwblok te vergroten.
- Niet duidelijk is of de voorgevelrooilijn van Ridderplein 39-41 afwijkt van het voorgaande bestemmingsplan "Gelind". Dit dient gelijk overgenomen te zijn.
- Volgens de begripsbepaling van de term Horeca blijkt dat er in het centrum ook een nachtcafé kan worden gevestigd. De vraag is of dit een verrijking is van het centrum Gemert.
- Nu is het niet mogelijk te wonen op de begane grond indien deze functie niet al reeds bestond. Het heeft een toegevoegde waarde dat er in het centrum op de begane grond gewoond kan worden.
- Tot slot wordt het idee gegeven om het Ridderplein het deels het gemeentehuis in te zetten voor een horecafunctie.

Beantwoording

- In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de hoofdfuncties in het centrum als detailhandel, dienstverlening en horeca. Aan het Binderseind wordt alleen de huidige, aanwezige functie bestemd. In het voorgaande bestemmingsplan is deze ontwikkelingsruimte niet wezenlijk anders. Nu is binnen de bestemmingen Centrum- A en Centrum – B omschakeling naar een andere functie mogelijk zonder enige ruimtelijke procedure. In het voorgaande bestemmingsplan was voor omschakeling nog een afwijkingsprocedure vereist. De ontwikkelingsruimte in dit bestemmingsplan is derhalve niet beperkter in vergelijking met het voorgaande plan. Ook het bebouwingspercentage is niet gereduceerd. De bouwvlakken zijn namelijk in dit bestemmingsplan vele malen ruimer ten opzichte van het voorgaande plan. Nu is er sprake van een bouwvlak welke in de meeste gevallen gelijk is met de oppervlakte van het perceel welke dan voor 60% bebouwd kan worden. In het voorgaande bestemmingsplan waren de bouwvlakken ongeveer 60% van het

perceel welke dan 100% bebouwd konden worden. Dit leidt derhalve niet tot een beperking van de bouwmogelijkheden. In vele gevallen leidt dit zelfs tot verruiming van de bouwmogelijkheden nu er meer mogelijkheden op het perceel zijn om te bouwen.

- Ridderplein 43 heeft de bestemming "Centrum – B". Binnen deze bestemming is de bestaande functie (in dit geval wonen) toegestaan alsmede omschakeling naar horeca. Echter de ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein. De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.
- Doordat nu binnen de bestemming "Centrum –B" zowel de bestaande functie, alsmede horeca, detailhandel en dienstverlening mogelijk zijn, wordt het gebruik van Ridderplein 43 niet beperkt.
- Het gaat om de feitelijk aanwezige functie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan is een inventarisatie gedaan van alle reeds aanwezige functies.
- Het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" is een conserverend plan waar wordt uitgegaan van de huidige situatie. Dit brengt mee dat er uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Eventuele uitbreiding is mogelijk binnen de bouwregels. Het toevoegen van hoofdgebouwen en/of wooneenheden wordt dan ook niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dit mede omdat er niet kan worden aangenomen dat er bij het toevoegen van een hoofdgebouw of wooneenheid zonder nadere toetsing, nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zal bij het toevoegen van wooneenheden beoordeeld dienen te worden of dit mogelijk is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het direct mogelijk maken van meerdere hoofdgebouwen of wooneenheden dan reeds bestaand is derhalve niet mogelijk.
- Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze. De aanpassing van de bouwvlakken en het bebouwingspercentage leidt niet tot beperking van de bouwmogelijkheden.
- Het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" is een conserverend plan waar wordt uitgegaan van de huidige situatie. Dit brengt mee dat er uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Het verhogen van de bebouwing binnen het centrum is niet gewenst. Eventueel is er wel in het bestemmingsplan een verruiming opgenomen om zo onnodige impasses te voorkomen. Deze verruiming houdt in dat er eventueel onder voorwaarden afgeweken kan worden van de bestaande bouwhoogte tot maximaal 1,5 meter. Nu er geen concreet bouwplan aanwezig is waaruit blijkt dat voor Ridderplein 43 een bouwhoogte van 10 meter dient te worden toegekend, is er op dit moment geen gereede grond aanwezig om dit aan te passen. De afwijkende maatvoering geldend voor Ridderplein 39-41 vloeit voort uit het bestemmingsplan "Gelind Gemert". De bestemming en bouwregels voor de gronden aan het Ridderplein 39-41 zijn identiek overgenomen van het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Gelind Gemert". Per augustus 2011 is deze maatvoering dan ook een onherroepelijk gegeven. Nu dit bestemmingsplan niet voorziet in enige aanpassing van dit bestemmingsplan, zien wij geen reden tot heroverweging van deze maatvoering. De mogelijkheid tot heroverweging van deze maatvoering kon plaatsvinden in de ontwerpfase van het bestemmingsplan "Gelind Gemert" welke fase in april 2011 heeft plaatsgevonden. Echter toen zijn er geen zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.
- De afwijkende maatvoering geldend voor Ridderplein 39-41 vloeit voort uit het bestemmingsplan "Gelind Gemert". De bestemming en bouwregels voor de gronden aan het Ridderplein 39-41 zijn identiek overgenomen van het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Gelind Gemert". Per augustus 2011 is deze maatvoering dan ook een onherroepelijk gegeven. Nu dit bestemmingsplan niet voorziet in enige aanpassing van dit bestemmingsplan, zien wij geen reden tot heroverweging van deze maatvoering. Mede gezien het feit dat het bestemmingsplan "Geling Gemert" zeer recent is. De mogelijkheid tot heroverweging van deze maatvoering kon plaatsvinden in de ontwerpfase van het bestemmingsplan "Gelind Gemert" welke fase in april

2011 heeft plaatsgevonden. Echter toen zijn er geen zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.

Nu het bouwvlak (waarbinnen gebouwd kan worden) voor het Ridderplein 39-41 niet verder naar voren ligt ten opzichte van de naastgelegen percelen, biedt het feit dat de bestemming "Gemengd" verder naar voren is gelegen, ook geen andere bouw mogelijkheden ten opzichte van de naastgelegen panden.

- Abusievelijk is de voorgevelrooilijn van Ridderplein 37 naar voren gehaald. In het voorgaande bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 1997" was de voorgevelrooilijn ook niet zo ver naar voren gelegen. Nu het uitgangspunt is dat de voorgevelrooilijnen zijn gelegen tegen de bestaande voorgevels en er aan het Ridderplein 37 geen aanleiding is om daar van af te wijken, wordt deze voorgevelrooilijn hersteld. Deze voorgevelrooilijn zal weer gelijk worden gelegd met de huidige voorgevel.
- De bestemming en bouwregels voor de gronden aan het Ridderplein 39-41 zijn identiek overgenomen van het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Gelind Gemert". De voorgevelrooilijn is ook identiek overgenomen. Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.
- De omschrijving van de term 'horeca' wordt in de hele gemeente gelijk aangehouden. Dit houdt in dat deze omschrijving voor zowel het woongebied Gemert alsmede voor het centrum geldt. Uit deze omschrijving blijkt inderdaad dat een nacht-café eventueel een mogelijkheid kan zijn binnen de bestemmingsregels. Het centrum van Gemert is volgens de Centrumvisie 2011-2021 wel degelijk bestemd en geschikt voor horecagelegenheden, waaronder eventueel een nacht-café. Of het vestigen van een dergelijk café ook daadwerkelijk mogelijk is, hangt niet alleen af van het bestemmingsplan maar ook van andere regelgeving omtrent vestiging en exploitatie van een horecagelegenheid.
- Het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" is een conserverend plan waar wordt uitgegaan van de huidige situatie. Dit brengt mee dat er uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Eventuele uitbreiding is mogelijk binnen de bouwregels. Het toevoegen van wooneenheden wordt dan ook niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dit mede omdat er niet kan worden aangenomen dat er bij het toevoegen van een wooneenheid zonder nadere toetsing, nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zal bij het toevoegen van wooneenheden beoordeeld dienen te worden of dit mogelijk is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het direct mogelijk maken van meerdere hoofdgebouwen of wooneenheden dan reeds bestaand is derhalve niet mogelijk.
- Het bestemmingsplan laat horeca niet toe op de locatie van het gemeentehuis, daar het gemeentehuis de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Er is nu ook geen directe aanleiding om aan te nemen dat de bestemming "Maatschappelijk" op korte termijn niet meer van toepassing zal zijn. Horeca is derhalve niet mogelijk aan het Ridderplein 1.

Conclusie

De voorgevelrooilijn van Ridderplein 37 zal naar achter verplaatst worden zodat deze gelijk loopt met de bestaande voorgevel.

21. Avalor Advies, namens de heer H.M. Otten, Ridderplein 23 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op dit moment worden Ridderplein 21 en 27 gebruikt voor dienstverlening. Gewenst is dat de mogelijkheid wordt behouden om deze panden ook weer als winkelruimte te verhuren.

Niet duidelijk is uit de planregels of na beëindiging van de dienstverlening ook alle andere vormen van dienstverlening zijn toegestaan. De beschrijving op hoofdlijnen lijkt daar wel op te wijzen. Voorgesteld wordt om dit duidelijker in de planregels te verwerken.

De mogelijkheid om alleen om te schakelen naar horeca is te beperkt nu het Centrum-B gebied ook bedoeld is voor overige functies. Het bestemmingsplan zou dit mogelijk moeten maken, eventueel middels een afwijkingsbevoegdheid voor het college.

Beantwoording

- In de bestemmingsregels in artikel 6.1 onder a. staat dat de bestaande functie mag blijven bestaan. Met bestaande functie wordt bijvoorbeeld bedoeld de functie in de zin van detailhandel, dienstverlening, horeca of wonen. Indien er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een winkel (detailhandel) aanwezig is, houdt dit in dat het pand altijd gebruikt kan worden voor detailhandel. De bestemmingsomschrijving laat dan ook alle soorten van dezelfde functie toe.
- De ontwikkelingsruimte (omschakelen naar alleen horeca) zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de "Centrumvisie Gemert". Hierin is de doelstelling vertaald dat horeca zich dient te centreren aan de Kerkstraat en het Ridderplein. De Centrumvisie geeft niet aan dat detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening zich niet kan vestigen in deze twee straten. Er zijn dan ook geen directe bezwaren om detailhandel en winkelondersteunende dienstverlening ook toe te staan in de Kerkstraat en het Ridderplein. Om het doel van flexibiliteit in het bestemmingsplan dan ook na te streven is het wenselijk ook deze twee functies mogelijk te maken in de Kerkstraat en Ridderplein. Dit biedt meer perspectief voor de markt en verkleint de kans op leegstand.

Conclusie

In de regels voor de bestemming "Centrum- B" zal worden opgenomen dat omschakeling naar detailhandel of winkelondersteunende dienstverlening ook tot de mogelijkheden behoort.

22. Avalar Advies, namens Marlisan Holding B.V., Doonheide 33 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Binderseind 27-29 heeft de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan wooneenheden toe te voegen. In het oude bestemmingsplan is dit wel toegestaan. Nu is het voornemen om de bestaande bovenwoning horizontaal te splitsen en een wooneenheid toe te voegen. Hierdoor zal ook het bestaande pand worden verhoogd. Verzocht wordt om de splitsing in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.
- Op 3 november 2011 is er een verzoek gedaan tot de bouw van commerciële ruimten en woningen. Na ambtelijk overleg is dit plan aangepast tot een plan voor één hoekwoning en drie of vier senioren- en/of starterswoningen. Op 10 januari 2012 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Verzocht wordt om het verzoek dan ook op te nemen in dit bestemmingsplan. Een eventuele ruimtelijke onderbouwing hiervoor kan worden aangeleverd.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" is een conserverend plan waar wordt uitgegaan van de huidige situatie. Dit brengt mee dat er uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Eventuele uitbreiding is mogelijk binnen de bouwregels. Het toevoegen van wooneenheden wordt dan ook niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Dit mede omdat er niet kan worden aangenomen dat er bij het toevoegen van een wooneenheid zonder nadere toetsing, nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zal bij het toevoegen van wooneenheden beoordeeld dienen te worden of dit mogelijk is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het direct mogelijk maken van meerdere hoofdgebouwen of wooneenheden dan reeds bestaand is derhalve niet mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid om percelen aan het Binderseind de bestemming Wonen toe te kennen. Om dit mogelijk te maken dient er eerst beoordeeld te worden of er voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 29.3. Voor deze wijziging dient er een concreet (wijzigings)plan te worden uitgewerkt. Nu er ten tijde van het opstellen van het

ontwerpbestemmingsplan geen concreet plan aanwezig is voor Binderseind 27-29 welke voldoet aan alle voorwaarden gesteld vanuit de ruimtelijke ordening, kan dit nog niet verwerkt worden in het bestemmingsplan. Voor dit plan dient er derhalve na vaststelling van dit bestemmingsplan eventueel separate ruimtelijke procedure te worden gevoerd.

Tevens is er nog geen concreet plan aanwezig welke dusdanig is uitgewerkt, dan dit opgenomen kan worden in een bestemmingsplan voor de realisatie van één hoekwoning en drie of vier senioren- en/of starterswoningen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Design & Construct, namens de heer M. Werts, Binderseind 16 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 14 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op dit moment staat Binderseind 12 geruime tijd leeg en is het moeilijk een geschikte huurder te vinden. Om leegstand zoveel mogelijk te beperken wordt verzocht om de combinatiebestemming Detailhandel en Dienstverlening. Dit past ook in de visie voor het centrum zoals opgenomen in de toelichting: het Binderseind moet zoveel mogelijk de functie behouden zoals deze nu is, namelijk een combinatie van detailhandel, dienstverlening en wonen.

Beantwoording

Binderseind wordt gezien als een 'uitloper' van het centrumgebied. Hiermee wordt bedoeld dat de bestaande functies worden gerespecteerd, doch dat dit een straat is waar centrumfuncties als detailhandel niet worden gestimuleerd. Wonen derhalve is wel een functie welke onder voorwaarden wenselijk wordt geacht. Vanuit deze gedachte wordt dan ook alleen de bestaande, huidige functie bestemd en zijn er enkel wijzigingsmogelijkheden voor de bestemming Wonen aan het Binderseind. Niet aanwezige detailhandel wordt niet gestimuleerd aan deze straat en zal dan ook niet mogelijk gemaakt worden middels een dergelijke bestemming.

Nu Binderseind 12 ten tijde van de inventarisatie van de bestaande functies, leegstond, is uitgegaan van de bestemming zoals opgenomen in het oude bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 1997". Dit is de bestemming Detailhandel. Volgens dit bestemmingsplan is op grond van artikel 12 op deze gronden detailhandel in combinatie met wonen toegestaan. Dienstverlening is niet toegestaan, nu dit perceel de aanduiding detailhandel (d) heeft. De nieuwe bestemmingsregels staan detailhandel en wonen op de verdiepingen ook toe. In die zin wordt het gebruik van deze gronden dan ook niet beperkt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Nu er geen concrete plannen of aanwijzingen zijn dat deze bestemming niet passend is, zien wij geen aanleiding deze bestemming te wijzigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24 . Dubbel R Projectontwikkeling B.V., namens Cheops Onroerend Goed B.V.

Ontvankelijkheid

Op 14 mei 2012 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Aan de Virmundtstraat 10 is sinds oprichting in gebruik bij KPN B.V. ten behoeve van een telefooncentrale. KPN trekt zich op korte termijn terug waarmee de locatie dan leegstaand is.

Eerder is gesproken over een functiewijziging naar detailhandel met wonen. Hier is ambtelijk welwillend op gereageerd. Tevens sluit de gewenste ontwikkeling aan op de gewenste ontwikkeling opgenomen in de visie. In het ontwerpbestemmingsplan is echter niets van deze uitgangspunten verwerkt. Nu de visie de basis is voor het bestemmingsplan is de bestemming voor de betreffende locatie onjuist. Verzocht wordt

om deze fout te herstellen en aan de Virmundtstraat 10 een bouwvlak toe te kennen voor detailhandel/horeca op de begane grond en wonen op de verdieping.

Beantwoording

Het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" is een conserverend plan waar wordt uitgegaan van de huidige situatie. Dit brengt mee dat er uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Omschakeling naar detailhandel met wonen wordt dan ook niet direct mogelijk gemaakt. Er dient immers beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zal bij het toevoegen van wooneenheden beoordeeld dienen te worden of dit mogelijk is binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Enkel de eventuele positieve, ambtelijke reactie brengt niet met zich mee dat deze ontwikkeling opgenomen kan worden in het bestemmingsplan.

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er geen concreet, volledig uitgewerkt plan aanwezig waaruit blijkt dat op de locatie Virmundtstraat 10 de functiewijziging naar detailhandel met wonen mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.