

Raadsbesluit

Bijlage bij ag nr. 10
Zaaknr. 595534

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2012;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012" aan te passen volgens de nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I:
 - a. Herziening BP Doonheide-Molenbroekseloop Gemert
 - b. Fietsenstalling MFA Handel
 - c. Kapelakker 21 Bakel
 - d. De Bremmen, Helmondsestraat 33 Bakel
 - e. Kerkepad ongenummerd Gemert
 - f. Kerkeind 31 Milheeze
 - g. O.L. Vrouwestraat 44-46 Handel
 - h. Overschot ongenummerd Bakel
 - i. Pandelaar 30 Gemert
 - j. Rakkert ongenummerd Gemert
 - k. Ruijsenbergh Gemert
 - l. Vlomanshof ongenummerd Bakel
 - m. Aantal kavels in Neerakker Bakel
2. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012" aan te passen volgens de nota ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II voor bovengenoemde adressen;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102012-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in bijlagen I en II voor bovengenoemde adressen;
4. Gedeputeerde Staten en de Minister van VROM te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheden kenbaar hebben gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

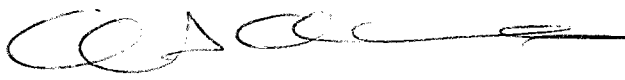
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel d.d. 10 januari 2013.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel
griffier

de voorzitter,



A.L.A. Vlasblom
plv. voorzitter

**Bestemmingsplan: partiële herziening
“Gemert-Bakel stedelijke gebieden, oktober 2012”**

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Zienswijze 1: locatie Groenendaal Gemert	2
2.2 Zienswijze 1: locatie Vlomanshof Bakel.	3
2.3 Zienswijze 2: locatie Vlomanshof Bakel.	4
2.4 Zienswijze 3: locatie Vlomanshof Bakel.	6

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2012" heeft met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 12 november 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1: locatie Groenendaal Gemert

Ontvankelijkheid

Op 30 oktober 2012 heeft de provincie Noord-Brabant, per post een zienswijze ingebracht, welke op 31 oktober 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

- Vooroverleg: bij brief van 11 september 2012, kenmerk C2085871/3273171, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012". Hierin heeft de directie vermeld geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. Op ambtelijk niveau heeft tijdens de voorontwerpfase contact plaatsgehad over de realisering van drie woningen in het kader van de regeling "Ruimte-voor-ruimte", ter plaatse van Groenendaal ongenummerd te Gemert. Daarbij is vermeld dat de nog ontbrekende bewijsstukken voor deze drie woningen moeten worden aangeboden bij het ontwerp-bestemmingsplan.
- Provinciaal beleidskader: de provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op Datum 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 30 oktober 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.
- Provinciale belangen: in de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat het bestemmingsplan (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.
- Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (h. 11 Vr): de Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006". Verder wordt de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006" - gezien artikel 11.3 Vr – aangemerkt als nadere regels voor "ruimte-voor-ruimte-kavels". De locatie is passend binnen de genoemde regeling. Wij constateren echter dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van voornoemde beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de drie woningen ter plaatse de locatie Groenendaal ongenummerd te Gemert wordt onderbouwd. Tevens blijkt ons dat er geen bouwtitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij "Ruimte-voor-ruimte" (ORR). Gelet hierop bestaat strijdigheid met de artikelen 11.2 en 11.3 van de Vr.

Conclusie: wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op dat onderdeel aan te vullen. Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.

Beantwoording: de aanvragers hebben besloten het ontwikkelplan voor het oprichten van 3 RvR-woningen vooralsnog niet door te zetten. Als gevolg hiervan is het ontwikkelplan Groenendaal niet opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012". **Deze zienswijze is gegrond.**

Conclusie: gezien het ontbreken van de benodigde bewijsstukken het ontwikkelplan Groenendaal niet opnemen in de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012"

2.2 Zienswijze 1: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 26 oktober 2012 heeft "Groenveld groep", bestaande uit M. Jacobs, Groenveld 13 in Bakel, de familie Manders, Groenveld 15 in Bakel, de familie Reybroek, Groenveld 17 in Bakel en de familie A. de Kruijf, Groenveld 19 in Bakel, per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 29 oktober 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Grondexploitatie en Soersel: reclamanten geven aan nadere aandacht te hebben voor de gemeentelijke grondexploitatie. Daarbij wordt gewezen op het feit dat de toekomstige huizenkopers in het plan Vlomanshof een particulier woningbouwinitiatief ondersteunen i.p.v. een gemeentelijke initiatief en daarmee de gemeentelijke grondexploitatie. Ook wijzen zij op de planontwikkeling van het aangrenzende woningbouwplan Soersel, ten oosten van het plangebied. "Er ontstaat dan, naar Bakelse begrippen, een soort Bakelse Vinx-locatie. Een stukje 'groen' in het midden daarvan, het onderhavige plan, zou daarin voor een stukje lucht, ruimte en onderbreking van een saai, strak en benauwd bebouwingsgeheel kunnen zorgen. Een win-win situatie voor de gemeente én voor de inwoners van de gemeente. Het zou daarom aantrekkelijk kunnen zijn om het plan te cancelen of minstens naar achteren te schuiven naar een tijd waarin de economische omstandigheden genormaliseerd zijn".

Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel de afweging gemaakt om in principe haar medewerking te willen verlenen mits een deel sociale woningbouw in het plan werd opgenomen én er door de aanvrager conform de grex-wet een exploitatie bijdrage wordt betaald. Bij de uitwerking van het plan zijn twee woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van aangrenzende plan Soersel (gepland ten oosten van dit plangebied). In het plan Soersel zal het benodigde wijkgroen worden opgenomen incl. t.b.v. de zeven woningen aan Vlomanshof. Uit de stedenbouwkundige- en ruimtelijke toets zijn geen bezwaren gebleken om niet aan het plan mee te kunnen werken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Stedenbouwkundige bezwaren: reclamanten geven aan m.n. bezwaar tegen de percelen in de westzijde van het plangebied te hebben. Als gevolg daarvan stellen zij een aantal aanpassingen voor:

- a. Omdat het plangebied direct aan hun achtertuinen grenst, vrezen zij voor hun privacy en alsmede daarvan voor hun woongenot. Daarom stellen zij voor in de westgevels van de te bouwen woningen -via de bouwvergunningen- géén raampartij(en) op te nemen.

Beantwoording: hoewel het realiseren van ramen op de verdieping in de westgevel vanuit beeldkwaliteit voorstelbaar is, betreft dit geen onderwerp welke geregeld dient te worden in het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. De eerste verdieping van de woningen -via de bouwvergunningen- uit te voeren in een lichte kleur, zoals ten oostzijde van het plan de panden Berkgraaf 1 en Sluisweg 21;

Beantwoording: de kleur van de woning betreft geen onderwerp welke geregeld dient te worden in het bestemmingsplan. De adviseur van de aanvrager geeft aan dat wellicht dat bij de vergunningverlening gezien kan worden wat wenselijk is vanuit welstand/beeldkwaliteit.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. De toekomstige bebouwing op de twee percelen aan de zuidzijde (aan de Vlomanshof) te wisselen. "De 2/1-kapper komt zodoende aan de oostzijde en de vrijstaande woning aan

de westzijde van de toegangsweg naar het hofje. Met nadruk dient de plaats van de op de tekening gesitueerde garage tegenover de achtertuin van Groenveld 17 gehandhaafd te blijven. De woningen in lengterichting worden gebouwd en zo dicht mogelijk aan toegangsweg en hofje gesitueerd worden”;

*Beantwoording: door de aanvrager is tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze, door de verbeelding van het vastgestelde plan zodanig aan te passen door de bouwvlakken van de meest zuidelijks gelegen woningen worden omgewisseld. **Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen en geeft geleid tot aanpassing van het plan (verbeelding).***

d. Dat er gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen een 30 km. zone wordt ingesteld vanaf de Roessel / Hoge Braak.

*Beantwoording: de 7 woningen zorgen voor een gering aantal extra verkeersbewegingen, waardoor geen problemen te verwachten zijn. In de wijk Soersel en in de straten Hoge Braak en Groenveld geldt een 30 km regime. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de verbeelding aangepast door de 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' van locatie te wisselen. Aan deze zienswijze is tegemoet gekomen en heeft geleid tot aanpassing van het plan (verbeelding).

2.3 Zienswijze 2: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 8 november 2012 hebben Arie en Maria de Vocht-Reijnders, per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 8 november 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting- en beantwoording zienswijzen

1. Bouwen in de tuin van Roessel 4 in Bakel: reclamanten geven aan eigenaar en bewoners te zijn van het boerderij complex Roessel 4a en daardoor direct belanghebbenden. Daarnaast geven zij aan dat zij directe familie van de indiener van het plan zijn en tevens geboren in het huis waarvan in de plannen staat dat de tuinen worden volgebouwd.

*Beantwoording: het perceel Roessel 4 (BKL02, sectie N, nummer 2286) is tevens eigendom van de aanvrager van het ontwikkelplan Vlomanshof. Het is daarom aan de aanvrager zelf om al dan niet te besluiten om een deel van de tuin van Roessel 4 in te zetten voor het ontwikkelplan. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

2. Informeren: reclamanten geven aan onvoldoende ingelicht te zijn over het plan en liever e.a. in overleg met de aanvrager (tot op detailniveau) besproken te hebben om zo gezamenlijk tot een oplossing te komen.

*Beantwoording: bij dergelijke particuliere ontwikkelplannen adviseert de gemeente altijd aan de aanvragers om de buurtbewoners tijdig te informeren. Daarnaast is ook de gemeente Gemert-Bakel er een groot voorstander van om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Gedurende dit bestemmingsplanproces heeft de aanvrager aangegeven de buurt en zijn omwonenden familie geïnformeerd te hebben. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

3. Mantelzorg: in de toekomst willen reclamanten eventueel mantelzorg aanvraag in de reeds verbouwde schuur.

Beantwoording: het bestemmingsplan beschikt over een afwijkingsbevoegdheid waarbij burgemeester en wethouders, indien het verzoek tot mantelzorg door de reclamant wordt ingediend, kunnen besluiten het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte tijdelijk toe te staan. Deze mogelijkheid blijft ook na de vaststelling van het plan Vlomanshof bestaan. Door de reclamant is tot op heden geen verzoek tot mantelzorg aangevraagd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Privacy en zonlicht: reclamanten geven aan dat zij waarde hechten aan de groene tuinen grenzend aan hun perceel, hun privacy en zonlicht. Men is tegen bebouwing naast de achtertuin, omdat dit leidt tot het ontstaan van inkijk en dus verlies van privacy en het verlies

van zonlicht. Daarnaast zijn de reclamanten van mening dat de recent geïnstalleerde zonnestroom-installatie schade zal lijden als gevolg van onderliggend plan.

*Beantwoording: de overblijvende huiskavel van zowel de aanvrager als reclamant zijn van een dusdanige grootte dat niet gesproken kan worden hinderlijk uitzicht op de tuin. In Nederland kan overigens niemand recht claimen op eeuwig uitzicht. Qua verlies van zonlicht zijn de gevolgen van het plan Vlomanshof beperkt. Het plan heeft enige invloed op de avondzon in de tuin van het perceel Roessel 4a. De tuin is echter ruim 30 meter diep, waardoor dit slechts geldt voor een klein gedeelte van de tuin. Bij de situering van de meest noordelijke woning in het plan Vlomanshof wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bewoners van het perceel Roessel 4a. Naar aanleiding van de reactie van reclamanten worden de bouwvlakken 'wonen' van de meest noordelijke woning en de meest noordoostelijke woning verkleind. De oostelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordelijke woning wordt op de zijgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordoostelijke woning wordt op de noordgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woningen dicht bij de perceelsgrens van het perceel Roessel 4a worden gebouwd, dan zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). **Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan (verbeelding).***

5. Erf- en zichtlijnen en stedenbouw: reclamanten zijn van mening dat bestaande erf- en zichtlijnen genegeerd worden en verzoeken zo ver mogelijk uit de historisch bestaande achterlijn te bouwen gebouwd wordt omdat zij het gevoel hebben anders ingesloten te worden door woningen en er daarom geen kwalitatief goede woonomgeving overblijft (voor hen als de bewoners van Groenveld). Daarnaast constateren reclamanten dat de noordelijke begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna, niet strookt met de noordelijke begrenzing, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding. Reclamanten zijn van mening dat voor de ontwikkeling van de locatie Vlomanshof de begrenzing zou moeten worden aangehouden, zoals aangegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna. Reclamanten vinden de op deze illustraties aangegeven begrenzing de maximaal haalbare begrenzing van de voorgestane ontwikkeling. Realisatie van de ontwikkeling zoals aangegeven op de verkaveling en verbeelding (een verschuiving van 9 meter ten opzichte van de kavelgrens en het oorspronkelijke plan), leidt naar mening van reclamanten tot onevenredige aantasting van oude grenzen richting het boerderijcomplex.

*Beantwoording: abusievelijk is in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna een foutieve indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Op pagina 2 van de toelichting is een illustratie van de voorgestelde verkaveling opgenomen, met de juiste begrenzing, zoals die ook is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De begrenzing van de voorgestane ontwikkeling is afgestemd op de eigendomsgrenzen van de eigenaar, de heer P. Reijnders. De noordelijke plangrens is dusdanig gesitueerd dat de landelijke sfeer van het boerderijcomplex wordt gerespecteerd. De afstand van de achtergevel van de boerderij tot de noordelijke grens van het plangebied bedraagt 23 meter. Bovendien is aansluiting gezocht bij de afstand tussen de woningen aan Groenveld en de bestaande woning aan Roessel 2a. De afstand tussen de achtergevel van de woning aan Roessel 2a en de noordelijke perceelsgrens van de woning aan Groenveld 11 bedraagt minder dan 23 meter. Appellant spreekt van (natuurlijke) grenzen maar er is hier alleen sprake van het overschrijden van een kadastrale grens tussen twee percelen in eigendom van de aanvrager. Ook is er geen sprake van een van betekenis zijnde historische grens. Op de topografische kaart van 1955-1965 is geen sprake van een onderscheid tussen achtererf van de woning(en) Roessel 4 en 4a en de aflopende landerijen naar de Boterloop. Er is nadien een willekeurige grens ontstaan tussen het (toenmalige) huisperceel Roessel 4 en 4a. **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (toelichting+verbeelding).***

6. Particulier initiatief: reclamanten hechten veel belang aan harmonie in de straat en familie. Daarnaast informeren zij naar de rol van de gemeente.

Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel de afweging gemaakt om aan het plan in principe haar medewerking te willen verlenen mits een deel sociale woningbouw in het plan werd opgenomen én er door de aanvrager conform de grex-wet een exploitatie bijdrage wordt betaald. Bij de

uitwerking van het plan zijn 2 woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van het aangrenzende plan Soersel (gepland ten oosten van dit plangebied). In het plan Soersel zal het benodigde wijkgroen worden opgenomen incl. t.b.v. de zeven woningen aan Vlomanshof. Uit de stedenbouwkundige- en ruimtelijke toets zijn geen bezwaren gebleken om niet aan het plan mee te kunnen werken. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.**

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwvlak van de meest noordelijkst gelegen woningen aangepast (verkleind). Om de bijgebouwen buiten het bouwvlak te kunnen realiseren is een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

2.4 Zienswijze 3: locatie Vlomanshof Bakel.

Ontvankelijkheid

Op 8 november 2012 hebben Michel de Vocht, Stefan de Vocht en Roland de Vocht, Klaproosstraat 18 in Bakel per post een gezamenlijk zienswijze ingebracht, welke op 8 november 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting- en beantwoording zienswijzen

Reclamanten geven aan naast familie van de aanvrager ook eigenaar te zijn van het naastgelegen perceel en daardoor direct belanghebbenden te zijn.

1. Informeren: reclamanten geven aan onvoldoende ingelicht te zijn over het plan en als gevolg daarvan onvoldoende mogelijkheden hebben gehad om gezamenlijk tot overeenstemming te komen. "De indeling van dit ingediende plan hebben wij niet mogen aanschouwen en rest ons niets anders dan om op dit plan te reageren middels zienswijze en indien nodig verdere stappen".

*Beantwoording: bij dergelijke particuliere ontwikkelplannen adviseert de gemeente altijd aan de aanvragers om de buurtbewoners tijdig te informeren. Daarnaast is ook de gemeente Gemert-Bakel er een groot voorstander van om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Gedurende dit bestemmingsplanproces heeft de aanvrager aangegeven de buurt en zijn omwonenden familie geïnformeerd te hebben. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

2. Plangrens: reclamanten constateren dat de noordelijke begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna, niet strookt met de noordelijke begrenzing, zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding. Reclamanten zijn van mening dat voor de ontwikkeling van de locatie Vlomanshof de begrenzing zou moeten worden aangehouden, zoals aangegeven op de illustratie in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna. Reclamanten vinden de op deze illustraties aangegeven begrenzing de maximaal haalbare begrenzing van de voorgestane ontwikkeling. Realisatie van de ontwikkeling zoals aangegeven op de verkaveling en verbeelding (een verschuiving van 9 meter ten opzichte van de kavelgrens en het oorspronkelijke plan), leidt naar mening van reclamanten tot onevenredige aantasting van oude grenzen richting het boerderijcomplex.

Beantwoording: abusievelijk is in de inleiding van de toelichting en in de quickscan flora en fauna een foutieve indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Op pagina 2 van de toelichting is een illustratie van de voorgestelde verkaveling opgenomen, met de juiste begrenzing, zoals die ook is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De begrenzing van de voorgestane ontwikkeling is afgestemd op de eigendomsgrenzen van de eigenaar, de heer P. Reijnders. De noordelijke plangrens is dusdanig gesitueerd dat de landelijke sfeer van het boerderijcomplex wordt gerespecteerd. De afstand van de achtergevel van de boerderij tot de noordelijke grens van het plangebied bedraagt 23 meter. Bovendien is aansluiting gezocht bij de afstand tussen de woningen aan Groenveld en de bestaande woning aan Roessel 2a. De afstand tussen de achtergevel van de woning aan Roessel 2a en de noordelijke perceelsgrens van de woning aan Groenveld 11 bedraagt minder dan 23 meter. Appellant spreekt van (natuurlijke) grenzen maar er is hier alleen sprake van het overschrijden van een kadastrale grens tussen twee percelen in eigendom van de aanvrager. Ook is er geen sprake van een van betekenis zijnde historische grens. Op de topografische kaart van 1955-1965 is geen sprake van

een onderscheid tussen achtererf van de woning(en) Roessel 4 en 4a en de aflopende landerijen naar de Boterloop. Er is nadien een willekeurige grens ontstaan tussen het (toenmalige) huisperceel Roessel 4 en 4a. **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (toelichting+verbeelding).**

3. Rooilijnen, kapconstructies en bouwhoogten: reclamanten verzoeken, naast een aanpassing van de bestemmingsplangrens, om een aanpassing van de rooilijnen. Daarnaast wensen zij een terugliggende kapconstructie aan de zijde van het boerderijcomplex. Ook vinden reclamanten de toegestane bouwhoogte van 10 meter niet acceptabel. Men wenst een maximale bouwhoogte van 7,5 meter (één laag met kap) om privacy, inbreuk en slagschaduw te beperken. Door dit alles wordt naar de mening van reclamanten de landelijke sfeer van het boerderijcomplex aangetast en verdrukt. De stedenbouwkundige kwaliteit van de inpassing van plan Vlomanshof moet gewaarborgd worden, ook in relatie tot de bebouwingslijnen in het plan Soersel. Appellanten vinden het onbegrijpelijk dat bestemmingsplangrenzen / erfgrenzen van het middengebied van plan Soersel niet zijn doorgetrokken in het stedenbouwkundig plan.

*Beantwoording: naar aanleiding van de reactie van reclamant wordt het bouwvlak van de meest noordelijke woning verkleind. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak wordt op de achtergevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). De vraag om het bouwvlak te beperken van alle te bouwen woningen wordt niet gehonoreerd. In het bestemmingsplan is de maximale goothoogte en bouwhoogte vastgelegd en daarmee de contour waarbinnen een kap gerealiseerd dient te worden. De beeldkwaliteit van de kappen kan niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. In het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld, zijn diverse criteria met betrekking tot kappen opgenomen. Het plangebied van het bestemmingsplan Vlomanshof, behoort ook tot het plangebied van het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld. Het beeldkwaliteitplan voor Soersel is vastgesteld door de raad als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent dat de plannen voor Vlomanshof ook worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan Soersel. Er moet dus voldaan worden aan de criteria die voor de kappen zijn opgesteld. Een maximale bouwhoogte van 10 meter is een gangbare maximale bouwhoogte. Dit is een standaard maat die de gemeente Gemert-Bakel hanteert bij nieuwbouwwoningen. Dit sluit tevens aan bij de maatvoering van de woningen in het plan Soersel. Bovendien sluit deze hoogte ook aan bij de hoogte van het oude boerderijcomplex, te weten 9,1 meter. **Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan (verbeelding).***

4. Groene en uniforme erfafscheidingen: reclamanten verzoeken de gemeente ervoor te zorgen dat het plan Vlomanshof afgesloten wordt met een representatieve uniforme hoge natuurlijke groene erfafscheiding. De huidige erfafscheidingen zijn ook groen en dat past goed in dit gebied

*Beantwoording: In het beeldkwaliteitplan dat voor Soersel is opgesteld en dat ook voor het plan Vlomanshof van toepassing is, zijn uitsluitend criteria opgesteld voor de erfafscheidingen op de grens van privé naar openbaar. Alleen gebouwde erfafscheidingen die omgevingsvergunningplichtig zijn worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Voor erfafscheidingen aan de achterzijde zijn geen criteria opgenomen. Daar komt nog bij dat erfafscheidingen aan de achterzijde tot en met een hoogte van 2 meter omgevingsvergunningvrij zijn. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

5. Privacy en bezonning: reclamanten geven aan dat zij waarde hechten aan de groene tuinen grenzend aan hun perceel Roessel 4a, hun privacy en zonlicht. Men is tegen bebouwing naast de achtertuin, omdat dit leidt tot het ontstaan van inkijk en dus verlies van privacy en het verlies van zonlicht. Om inbreuk op de privacy en slagschaduw te beperken wenst men een maximale bouwhoogte van circa 7,5 meter aan de zijde van de boerderijcomplexen. Essentieel is dat openheid blijft bestaan en men wil voorkomen dat de landelijke sfeer van plan Soersel verder in de verdrukking komt.

Beantwoording: in het stedenbouwkundig plan is al bebouwing gepland, direct op de gronden van reclamanten. In het bestemmingsplan Soersel is dit opgenomen in een door B&W uit te werken woonbestemming. De achterkant van de geplande bebouwing van de aanvrager komt gelijk te liggen met de beoogde bebouwing in uitwerkingsplan IV van het gebied 'Vlomanshof'. De overblijvende huiskavel van zowel de aanvrager als reclamant zijn van een dusdanige grootte dat niet gesproken kan worden hinderlijk uitzicht op de tuin. In Nederland kan overigens niemand

recht claimen op eeuwig uitzicht. Qua verlies van zonlicht zijn de gevolgen van het plan Vlomanshof beperkt. Het plan heeft enige invloed op de avondzon in de tuin van het perceel Roessel 4a. De tuin is echter ruim 30 meter diep, waardoor dit slechts geldt voor een klein gedeelte van de tuin. Bij de situering van de meest noordelijke woning in het plan Vlomanshof wordt zo veel rekening gehouden met de bewoners van het perceel Roessel 4a. Naar aanleiding van de reactie van reclamanten worden de bouwvlakken van de meest noordelijke woning en de meest noordoostelijke woning verkleind. De oostelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordelijke woning wordt op de zijgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. De noordelijke begrenzing van het bouwvlak van de meest noordoostelijke woning wordt op de noordgevel van de woning, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat de woningen dicht bij de perceelsgrens van het perceel Roessel 4a worden gebouwd, dan zoals weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw is een zone aangeduid waarbinnen deze (conform de geldende planregels) gerealiseerd mogen worden (aanduiding 'bijgebouwen'). **Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan (verbeelding).**

6. Groene buitenruimte: reclamanten verzoeken het plan te voorzien van veel meer groene buitenruimte. Het plan bestaat uitsluitend uit verharding en woningen. Voorkomen moet worden dat het plan zorgt voor een grotere druk op de groenvoorzieningen en speelmogelijkheden in onder andere het toekomstige hart van Soersel.

*Beantwoording: de openbare ruimte in het plan is beperkt, maar wel functioneel in te richten. Een dergelijke hofstructuur leent zich niet voor een aparte groen-/speelvoorziening. De locatie Vlomanshof maakt deel uit van het gebied Soersel waarvoor in het verleden een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. Enkele grote groen- c.q. speelplekken maken deel uit van de hoofdstructuur van dit plan. Er is onder andere een groenplek direct ten zuidoosten van de locatie gepland en in het bestemmingsplan Soersel vastgelegd. Niet elke 'woonvlek' binnen het plan Soersel is voorzien van een eigen groenplek. Op het niveau van de wijk als geheel wordt er voldoende groene buitenruimte, inclusief speelruimte, gerealiseerd. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

7. Woningaantallen: reclamanten zijn van mening dat een bouwplan met 3 woningen beter past op deze locatie.

*Beantwoording: het ontwikkelplan Vlomanshof betreft een particulier plan. Eerder heeft het college van de gemeente Gemert-Bakel in principe ingestemd met onderliggend plan tot de oprichting van 7 woningen, mits een deel sociale woningbouw. Bij de uitwerking van het plan zijn twee woningen in het sociale koop/huur segment opgenomen. Het plan voldeed daarbij aan het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Ook zijn er vanuit stedenbouw geen redenen gebleken waarom zeven woning niet toelaatbaar zouden zijn. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

8. Relatie met plan Soersel: reclamanten willen graag bevestigd hebben dat de ontwikkelingen in het middengebied van plan Soersel niet weerhouden en/of beperkt worden door de nieuwe ontwikkelingen op plan Vlomanshof.

*Beantwoording: bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor Soersel is reeds voorzien in de ontwikkeling van het plan Vlomanshof. Als gevolg hiervan is in het plan Vlomanshof aangesloten op de stedenbouwkundige- en landschappelijk kenmerken van dit aangrenzende plan. Dat het gebied 'Soersel' (nog) niet tot planvorming heeft geleid staat verder geheel los van deze ontwikkeling. Er is dan ook geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat het plan belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het middengebied van Soersel. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

9. Groen naar Rood: reclamanten geven aan dat er sprake is van een bestemmingswijziging van agrarisch naar bebouwing, oftewel van 'groen naar rood'. Men vraagt zich af hoe het zit met de eventuele afgesproken bijdrage(n) en/of regeling(en) hieromtrent.

*Beantwoording: de Rood voor Groen regeling is uitsluitend van toepassing wanneer er sprake is van een locatie die in het buitengebied ligt. Conform de provinciale structuurvisie en verordening ruimte ligt de locatie binnen het stedelijk gebied. In dit geval is de regeling dan ook niet van toepassing. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

10. Inzicht in en zekerheid bij (tijdelijke) afwikkeling bouwverkeer en permanente afwikkeling woonverkeer

- a. Bouwverkeer en ontsluiting: reclamanten verzoeken om inzicht in de tijdelijke afwikkeling van het bouwverkeer en de permanente afwikkeling van het woonverkeer ten gevolge van de nieuwbouw in het plan Vlomanshof. Afspraak is om het bouw- en woonverkeer niet door de wijk Groenveld te laten lopen.

Beantwoording:

- *Tijdelijk bouwverkeer kun je niet in het bestemmingsplan regelen. Het plangebied is nu uitsluitend bereikbaar vanaf de wijk Groenveld. Via deze wijk kan het bouwverkeer de bouwlocatie bereiken. Hierbij zullen de nodige voorzorgsmaatregelen worden getroffen en zal worden toegezien op een zo veilig mogelijke afwikkeling van het tijdelijke bouwverkeer, om mogelijke overlast tot een minimum te beperken. Om overlast van bouwverkeer te voorkomen (bijv. bij eventuele vertraging van het plan Soersel) is door de gemeente aan de aanvrager geadviseerd om hiervoor over de percelen Roessel 2 en/ of 4a (welke beide in eigendom zijn van de aanvrager) een tijdelijke bouwweg aan te leggen.*
- *Woonverkeer: het plangebied wordt direct ontsloten op het Vlomanshof, waaraan drie woningen direct zijn gesitueerd. De overige vier woningen zijn gesitueerd rondom het centrale woonhof. Het woonverkeer zal dan ook via de wijk Groenveld worden afgewikkeld. De 7 woningen zorgen echter voor een gering aantal extra verkeersbewegingen, waardoor geen problemen te verwachten zijn. Waar de afspraak vandaan komt dat er geen woonverkeer door de wijk Groenveld mag plaatsvinden is ons niet bekend. **Deze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

11. Sociale woningbouw: de gemeente Gemert-Bakel heeft regels vastgesteld dat ten aanzien van het verplicht aandeel sociale woningbouw in het bestemmingsplan met kavels kleiner of gelijk aan 180 m². Te ruime en onbetaalbare bouw mogelijkheden in het sociaal segment worden hiermee voorkomen. Reclamanten zijn van mening dat kavels met een omvang van 240 en 252 m² niet als sociale kavels aangemerkt kunnen worden. Bovendien is maar 30% sociale woningen in het plan opgenomen, terwijl de gemeente de eis van 40% hanteert.

*Beantwoording: de gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat de twee kleinste kavels in het plan Vlomanshof als sociale woningbouw aan te merken zijn. Voor wat betreft het percentage sociale woningbouw wordt redelijk in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector gerealiseerd. In het regionale woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 40%. Het plan Vlomanshof betreft echter een kleinschalige ontwikkeling binnen het plan Soersel. De eis van 40% geldt voor het totale plan Soersel. In het plan Vlomanshof wordt al zoveel mogelijk aan deze eis tegemoet gekomen, in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan voor deze locatie. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Soersel was op deze locatie geen enkele sociale woning gepland. Daar komt nog bij dat één van de 7 woningen reeds een woonbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan, waardoor het percentage in feite hoger is dan 30%. De kavelgrootte is overigens niet per definitie het instrument om te bepalen of een woning in de sociale klasse valt maar de totale stichtingskosten zijn richtinggevend. Hierover zijn met de ontwikkelaar bindende afspraken gemaakt. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

12. Tegenstrijdigheid woningbouwontwikkelingen op andere locatie: reclamanten verwijzen naar het ontwerpbestemmingsplan Achter de Beatrixstraat in Bakel. Dit bestemmingsplan zou niet door de raad zijn vastgesteld omdat er te weinig groen in zat.

*Beantwoording: voornoemd bestemmingsplan is in 2011 niet door de gemeenteraad vastgesteld omdat zij de noodzaak voor woningbouwontwikkeling voor een bepaalde doelgroep op deze locatie niet in zag. In dit plan zat overigens ruim voldoende groen. **Deze zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.***

13. Planschade: reclamanten wijzen bij het doorzetten van plannen op mogelijke planschade.

*Beantwoording: indien reclamanten menen dat zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, recht hebben op planschade dan kunnen zij daartoe een verzoek richten aan de gemeenteraad van Gemert-Bakel. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

14. Financiële uitvoerbaarheid: reclamanten geven aan dat de financiële haalbaarheid niet is aangetoond in het bestemmingsplan en dat die naar alle waarschijnlijkheid ontoereikend is.

Hierbij wordt o.a. gewezen een financiële verdeelsleutel ten aanzien van de verkeerafwikkeling, groen- en speelvoorzieningen,

*Beantwoording: De gemeente Gemert-Bakel heeft met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het plan. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Het bestemmingsplan Vlomanshof Bakel wordt meegenomen in de halfjaarlijkse partiële herziening van bestemmingsplannen. Het aantonen van de financiële haalbaarheid wordt in het kader van deze herziening aangetoond. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.***

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwvlak van de noordelijkst gelegen woningen aangepast (verkleind). Om de bijgebouwen buiten het bouwvlak te kunnen realiseren is een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan Soersel toegevoegd.

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel stedelijke gebieden, oktober 2012”

BIJLAGE II: AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Voor de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

A. Verbeelding

1. Kerkeind 31 Milheeze: in het onderste bouwvlak de aanduiding '2' (t.b.v. het maximaal aantal wooneenheden) verwijderen, de aanduiding 'tae' (twee aaneengebouwd) maakt dit in principe overbodig;
2. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 Handel: opnemen 'sba-aeg' (specifieke bouwaanduiding-aaneengebouwd) + verwijderen 'waarde archeologie' omdat het selectiebesluit inmiddels is genomen;
3. Kapelakker 21 Bakel: conform bestaande situatie de maximale bouwhoogte van het woonhuis herstellen naar 10,2 m (i.p.v. 9,2 m);
4. Rakkert ongenummerd Bakel: ter verduidelijking opnemen '1' t.b.v. het maximale aantal wooneenheden;
5. Vlomanshof: opnemen specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw (sba-nbt). Daarnaast wordt voorgesteld om de woningtypologie op de verbeelding te verwijderen om zodoende de flexibiliteit te vergroten. Het stedenbouwkundige plan wordt hiermee niet aangetast en bovendien is de vereiste van het aantal sociale koopwoningen vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
6. Hilakker 43 in Bakel: verleggen bouwvlak t.b.v. kavel kadastraal bekend als gemeente BKL02 sectie N nr. 2324.
 - o Onderbouwing grondzaken: momenteel is er interesse getoond in de aankoop van bovengenoemd kavel, mits het bouwvlak wordt gedraaid.
 - o Onderbouwing stedenbouw: betreffend kavel heeft een onorthodoxe vorm en is gelegen in een reeks kavels aan de Hilakker. De hier te bouwen woningen vormen de dorpsrand en vallen onder het regime van het bestemmingsplan Neerakker. De hier te bouwen woningen moeten voldoen aan de richtlijnen neergelegd in het beleidsdocument 'Gereedschapskist Dorpsranden'. Het bouwvlak, zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan Neerakker vormt met de bouwvlakken Hilakker 41 en 45 een rechthoekige ruimte. Dit was bedacht om de rafeligheid van de dorpsrand te benadrukken en het bouwvlak min of meer centraal op het bouwkvak te situeren. Gevolg hiervan is dat het hoofdbouwvlak nagenoeg tegen noordelijke perceelsgrens is gelegen. Het kavel bleek, mede vanwege de afwijkende ligging van het bouwvlak, moeilijk te verkopen. Gezocht is naar een oplossing die naar een betere verkoopbaarheid leidt zonder dat dit een ernstige inbreuk maakt op de beoogde rafeligheid. Bij verandering van een stedenbouwkundig plan dient ook in kaart gebracht worden of deze veranderingen planschade kunnen opleveren. Daarom is eerst gekeken wat de zichtlijnen zijn van de belendende panden Hilakker 41 en 45. Op basis van die lijnen is onderzocht of de voorgevelbouwgrs een acceptabel beeld oplevert. Om belendende percelen zo weinig mogelijk te benadelen is het hoofdbouwvlak parallel aan de zuidelijke perceelsgrens gelegd en moet de hoofdmasa minimaal 5 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, wat overigen gebruikelijk is bij percelen van ca 1000 m². De zuidoostelijke hoek van het bebouwingsvlak ligt op minimaal 6,5 meter uit de voorste perceelsgrens en wijkt enigszins van deze perceelsgrens. De bouwvlakken van de kavels Hilakker 41 en 45 wijken voor wat betreft situering af van de andere kavels zodat al een rafelige dorpsrand is ontstaan. Eventuele planschade zijn voor kosten van de gemeente (wij zijn immers nog eigenaar). Gezien voornoemde stedenbouwkundige oplossing worden echter geen bezwaren verwacht;
7. Neerakker, Bakel: t.b.v. enkele kavels in Neerakker, kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr's 2400, 2401, 2332, 2333, 2334 en 2335 wordt voorgesteld de flexibiliteit te vergroten door op de verbeelding de woningtypologie te verwijderen:

- o Onderbouwing grondzaken: momenteel zijn er bij de afdeling grondzaken nog 6 halfvrijstaande kavels en één grote vrijstaande kavel (960m²) voor de verkoop beschikbaar. Eén kandidaat koper heeft interesse getoond in een vrijstaande kavel. Omdat alleen een hele grote kavel beschikbaar is de vraag gekomen naar de mogelijkheid om twee halfvrijstaande kavels samen te voegen. De huidige bestemmingsplanregels laten dit echter niet toe. Omdat de gemeente niet verder gaat met uitgeven van kavels in de volgende fase voordat deze fase volledig verkocht is, is het noodzakelijk om flexibeler met de invulling om te kunnen gaan. Dit om meerdere redenen:
 - potentiële kopers kunnen helpen aan een woning (doel is nog steeds: huisvesting bieden)
 - inkomsten genereren. (in deze tijd zijn inkomsten de belangrijkste motivatie)
 - 1e fase volmaken, waardoor de 2e fase mogelijk opgestart zou kunnen worden (is ook weer meer opbrengst)
- Onderbouwing stedenbouw: de opzet van de huidige verkaveling is een indeling in twee-onder-een-kap woningen. Het samenvoegen van twee halfvrijstaande kavels heeft geen nadelige gevolgen voor het stedenbouwkundige beeld. De hoofdmassa van twee half vrijstaande woningen ligt aan beide zijden 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Bij een vrijstaande woning is deze afstand eveneens gegarandeerd. Gezien de relatief kleine kavels voor een vrijstaande woning, die dan ontstaan, zal deze ruimte waarschijnlijk maximaal benut worden. Dus de conclusie is dat in de massaopbouw niet veel verandert. Het gevelbeeld komt er natuurlijk anders uit te zien omdat deze nu geënt wordt op 1 woning. Maar dat hoeft geen nadeel te zijn. Bijkomend voordeel is dat wellicht bespaard kan worden op de aanleg van een parkeerplaats. Ook heeft deze manoeuvre geen nadeel voor het woningbouwprogramma. Stedenbouwkundig gezien is op deze beoogde locaties het omzetten van halfvrijstaand naar vrijstaand geen bezwaar. Eventuele planschade zijn voor kosten van de gemeente (wij zijn immers nog eigenaar). Gezien voornoemde stedenbouwkundige oplossing worden echter geen bezwaren verwacht;
- 8. Boothuizen ongen. Bakel aanpassen bouwgrens: de bouwgrens voor bijgebouwen op het kavel kadastraal bekend als BKL02, sectie N, nr N2431 ligt in het ontwerp-bestemmingsplan 7 meter uit de perceelsgrens. De kandidaat koper heeft gevraagd of deze verschoven kan worden naar 5 meter.
 - o Onderbouwing stedenbouw: het beoogde kavel is meer dan 1000m² (Ruimte voor Ruimte) en het laatste kavel die uitgegeven wordt in de zuidrand van Neerakker. De bouwgrens voor bijgebouwen van andere ruimte voor ruimte kavel ligt op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De zijbouwgrens voor het kavel, kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr. 2430 welke ten noorden van het beoogde kavel is gelegen en waar een halfvrijstaande woning op staat, ligt in de zijdelingse perceelsgrens. Stedenbouwkundig gezien zijn er dan ook geen argumenten om niet mee te werken aan dit verzoek. Voorgesteld wordt het plan kan conform bovenstaande verzoek gewijzigd vast te stellen.

B. Toelichting

1. Doorvoeren van enkele aanpassingen conform de beantwoording van de zienswijzen en de ambtholve aanpassingen in de verbeelding. Toevoegen samenvatting en enkele aanscherping t.b.v. de leesbaarheid.
2. Ten behoeve van het ontwikkelplan Kerkeind 31 in Milheeze heeft de aanvrager in week 43 een toelichting gegeven aan de bewoners van nr. 29. Daarnaast is de exploitatie- en planschade overeenkomst getekend.

C. Planregels

1. Doorvoeren van enkele aanpassingen conform de beantwoording van de zienswijzen en de ambtholve aanpassingen in de verbeelding. Daarnaast zijn enkele planregels aangeschept t.b.v. de leesbaarheid.

D. Bijlagen

Ten behoeve van het ontwikkelplan Vlomanshof is het bijbehorende beeldkwaliteitplan Soersel toegevoegd.

Ad. A6. Hilakker 43 in Bakel (Neerakker)



□ flexibel in kunnen vallen: zowel half-vrijstaand als vrijstaand.

↓
dus: TAE + vrij

