

Gemeenteraad van Gemert-Bakel  
Postbus 10000  
5420 DA GEMERT

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



**Onderwerp**

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

**Datum**

3 november 2015

**Ons kenmerk**

C2178014/3879474

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

████████████████████

**Telefoon**

████████████████████

**Email**

████████████████████

**Bijlage(n)**

-

Geachte gemeenteraad,

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

**Planbeschrijving**

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

**Vooroverleg**

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

**Provinciaal beleidskader**

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

### **Provinciale belangen**

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

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

De overige onderdelen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

### **Woningbouw Doornheide 7 + 9**

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

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

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

- Ruimte voor Ruimtewoning

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

- Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

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

### **Datum**

3 november 2015

### **Ons kenmerk**

C2178014/3879474

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

**Datum**

3 november 2015

**Ons kenmerk**

C2178014/3879474

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

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

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

**Conclusie**

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

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

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

**Datum**

3 november 2015

**Ons kenmerk**

C2178014/3879474

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a large, sweeping flourish extending to the right.

P.M.A. van Beek  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



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

AANTEKENEN

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

**ONTVANGEN**

**10 NOV. 2015**

Per telefax 0492366325

**Bij antwoord vermelden:**  
 CHV.2.14.089220

**Behandeld door:**  
 JvB

**Datum:**  
 10 november 2015

e-mail: [REDACTED]

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

Geachte mevrouw, heer,

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

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

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

De gronden van het bezwaar luiden als volgt:

**Noodzaak/behoefte aan woningbouw**

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

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

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Rivier 222  
 Postadres  
 Postbus 23000  
 1100 DM Amsterdam

T 020 6617617  
 F 020 6914237  
 E info@das.nl  
 www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (remit)  
 IBAN NL08 ABNA 0243 1304 06 (overg)

BIC ABNANL2A

KvK 33110754



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

### **Water**

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

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

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

### **Parkeren**

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

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

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

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



### **Groen**

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

### **Beeldkwaliteitsplan**

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

### **Flora-Fauna**

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

### **Belangen cliënten**

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

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

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

### **Regels**

#### *Peil*

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

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



#### *Artikel 6.2.2.2 Situering/plankaart bouwvlakaanduiding*

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

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

#### *Voorwaardelijke verplichting*

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

###### *a. Realisatie en in stand houden parkeerplaatsen:*

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

###### *b. Realisatie en in stand houden hagen:*

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

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





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

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

#### Conclusie

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

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. J. F. van Berckel

Bijlage:

\* Ontwerp bestemmingsplan

## Ontwerp bestemmingsplannen ter inzage

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

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

### Ad. 1 Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende ontwikkelingen binnen de komplannen:

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

### Ad. 2 Gemert-Bakel Buitengebied, april 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende

ontwikkelingen in het buitengebied:

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

### Verzoek herbegrenzing provinciale aanduiding "Beperkingen veehouderij"

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

### Stukken inzien

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

### Zienswijze indienen

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

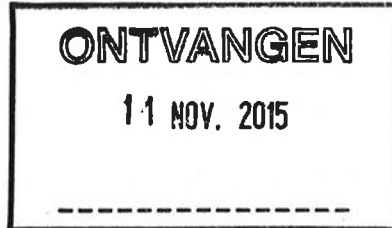
Gemert, 2 oktober 2015



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

AANTEKENEN

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



[REDACTED]

**Bij antwoord vermelden:**  
CHV.2.14.089220

**Behandeld door:**  
JvB  
[REDACTED]

**Datum:**  
10 november 2015  
[REDACTED]

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

Geachte mevrouw, heer,

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

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

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

De gronden van het bezwaar luiden als volgt:

**Noodzaak/behoefte aan woningbouw**

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

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

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

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

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

BIC ABNANL2A  
KvK 33110754

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

### **Water**

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

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

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

### **Parkeren**

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

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

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

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

### **Groen**

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

### **Beeldkwaliteitsplan**

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

### **Flora-Fauna**

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

### **Belangen cliënten**

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

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

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

### **Regels**

#### *Peil*

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

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

### *Artikel 6.2.2.2 Situering/plankaart bouwvlakaanduiding*

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

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

### *Voorwaardelijke verplichting*

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

##### *a. Realisatie en in stand houden parkeerplaatsen:*

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

##### *b. Realisatie en in stand houden hagen:*

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

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



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

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

**Conclusie**

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

Met vriendelijke groet,

DAS

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

Bijlage:

\* Ontwerp bestemmingsplan

## Ontwerp bestemmingsplannen ter inzage

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

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

### Ad. 1 Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende ontwikkelingen binnen de komplannen:

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

### Ad. 2 Gemert-Bakel Buitengebied, april 2015

Dit bestemmingsplan regelt de volgende

ontwikkelingen in het buitengebied:

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

### Verzoek herbegrenzing provinciale aanduiding "Beperkingen veehouderij"

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

### Stukken inzien

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

### Zienswijze indienen

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

Gemert, 2 oktober 2015



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



Gemert, 12 november 2015

Geacht College,

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

#### **Ruimtelijke onderbouwing**

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

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

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

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

#### **Bestemmingsplan**

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

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

#### **Beeldkwaliteitsplan**

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

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

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

**Verzoek**

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

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]



Gemert 31-10-2015

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

Postbus 10.000  
5420DA Gemert

Betreft ontwerp bestemmingsplan uw kenmerk VT/MvB/88326

Geacht college

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

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

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

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

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

De naastgelegen percelen staan ook 5 meter voor mijn perceel.

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

