

## BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

### 1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016" heeft met ingang van 21 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 mei 2016 kon iedereen zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

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

### 2. ZIENSWIJZEN

#### 2.1 De bewoners van Vicaris van der Asdonckstraat 10, 12, 14, 16, 18 en 20 in Gemert Ontvankelijkheid

Op 22 april 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

De bezwaarmakers zijn van mening dat:

1. het aantal verkeersbewegingen zal toenemen;
2. de parkeeroverlast zal toenemen;
3. door de situering van ontsluitingsweg overlast zal ontstaan door autolampen die in de woningen schijnen.

#### Beantwoording zienswijze

1. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft het onderzoeksbureau Goudappel Coffeng het 'Verkeersonderzoek ontwikkeling Sleutelbosch/ Vicaris van der Asdonckstraat' uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de verkeersbewegingen weliswaar toenemen maar dat deze toename acceptabel is voor zowel de Vicaris van der Asdonckstraat als het Sleutelbosch.  
In het bovengenoemde onderzoek is echter uitgegaan van maximaal 21 woningen in plaats van 25 woningen. Voor de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen is het toevoegen van 4 woningen echter minimaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor toe met (4 x 8 bewegingen =) 32 bewegingen per etmaal. De wegen rondom de locatie kunnen deze toename prima aan (de capaciteit van de wegen is meer dan 6.000 motorvoertuigen per dag). Dit betekent dat de conclusie van het oorspronkelijke rapport niet wijzigt.
2. In de planregels is opgenomen dat aan het gemeentelijk parkeerbeleid moet worden voldaan dat geldend is op het moment van het verlenen van de aanvraag omgevingsvergunning. Hierdoor wordt parkeeroverlast voorkomen.  
Door de bezwaarmakers wordt aangegeven dat zij momenteel parkeerproblemen ervaren als gevolg van het verkeer bij het Commanderie College. Door de ontwikkeling van onderliggend plan wordt deze situatie niet verbeterd maar ook zeker niet verergerd (zie bovengenoemd verkeersonderzoek). Het oplossen van eventuele parkeerproblemen bij het Commanderie College valt buiten de verantwoordelijkheid van dit bestemmingsplan.

Behoort bij het besluit van de  
Raad der Gemeente Gemert-Bakel  
van ...14-7-2016...

Mij bekend  
De Griffier



3. De ligging van het gezondheidscentrum (op de hoek van twee straten) is logisch gezien de omvang van het gebouw en de maatschappelijke functie van het gebouw. Bij de situering van het gezondheidscentrum is rekening gehouden met bestaande elementen. Door het gebouw aan de achterzijde van het terrein te situeren, wordt parkeerruimte voor het gezondheidscentrum gecreëerd en blijft het de bestaande parkeerplaats (tegenover de school) in stand. Bovendien kunnen dan de meeste waardevolle bomen worden behouden.

Ten behoeve van onderliggend plan wordt één nieuwe ontsluitingsweg op de Vicaris van der Asdonckstraat toegevoegd. Bij de situering ervan is rekening gehouden met de verkeersveiligheid doordat deze op voldoende afstand (= meer dan 5m) van de bestaande kruisingen is gepland. Deze ontsluiting waarborgt een goede bereikbaarheid. Daarnaast wordt het verkeer over beide plandelen (gezondheidscentrum en toekomstige woningbouw) verdeeld. Overlast van uitrijdende auto's (koplampen) zal zoveel mogelijk worden beperkt door middel van nadere inrichtingsmaatregelen. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. In overleg met de omwonenden zal worden gezocht naar een gepaste inrichting om het licht van auto's te breken. Dit kan bijvoorbeeld door de ontsluitingsweg zoveel mogelijk tussen bestaande woningen te projecteren en door het aanbrengen van een plateau.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door het toevoegen van de aanvullende memo op het 'Verkeersonderzoek ontwikkeling Sleutelbosch/ Vicaris van der Asdonckstraat, Goudappel Coffeng, 9 april 2014'.

## **2.2 De bewoners van Sleutelbosch 1, 3 en 5 in Gemert en St. Annastraat 44, 46, 48, 50, 52 en 54 in Gemert**

### Ontvankelijkheid

Op 28 april 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft een overleg plaatsgevonden tussen bovengenoemde bewoners, Goed Wonen en de gemeente. Als gevolg hiervan is aan de bewoners een concept inrichtingsontwerp voorgelegd. Omdat daarmee de bezwaren van deze bewoners niet geheel werden weggenomen, heeft men alsnog een zienswijze ingediend.

Het bezwaar tegen bestemmingsplan is gericht tegen:

1. het realiseren van een slingerend pad voor langzaam verkeer in de aangrenzende groenstrook, omdat als gevolg daarvan door de bezwaarmakers overlast wordt verwacht zoals (zwerf)afval, hondenpoep en geluidsoverlast van samenscholende jeugd;
2. de herinrichting van de bestaande groenstrook omdat de bezwaarmakers van mening zijn dat daardoor de privacy afneemt.

### Beantwoording zienswijze

1. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. Als gevolg van de ontvangen zienswijze is door de gemeente het concept

inrichtingsontwerp aangepast door het pad tegen het gebouw van het gezondheidscentrum te situeren. Hierdoor wordt de afstand tussen het pad en de achtertuinen van de bewoners vergroot en wordt de bestaande houtsingel zoveel mogelijk behouden. Zie hiervoor bijlage 1 voor het concept inrichtingsontwerp 'Wandelpad/ fietspad Sleutelbosch). Ook wordt voorgesteld om binnen de huidige bestemming 'Wonen - Uit te werken - Vicaris van der Asdonckstraat' de groenzone te verlengen en te bestemmen als 'Groen'. Naar verwachting wordt hiermee de rust en privacy grotendeels geborgd.

De aangehaalde bezwaren (afval, hondenpoep en geluidsoverlast van samenscholende jeugd) betreffen geen ruimtelijke aspecten. Indien hier in de praktijk daadwerkelijk overlast van wordt ervaren, bestaat de mogelijkheid om hier via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) tegen op te treden.

2. Een bestemmingsplan regelt enkel de bestemmingen. De mogelijke invulling van de bestemming wordt omschreven in de bestemmingsomschrijving van de planregels. Ter plaatse van de groenstrook is het plangebied bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zoals bomen, beplanting en bomen zijn ook daaraan ondergeschikte voorzieningen toegestaan zoals speelvoorzieningen, paden en water. De daadwerkelijke inrichting van de groenbestemming wordt geregeld in een inrichtingsplan/ beplantingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en daarmee voor het ontwerp van de inrichting (inrichtingsplan) en de invulling met beplanting (beplantingsplan). Omdat deze plannen pas in een later stadium worden uitgewerkt zijn in de plantoelichting nadere inrichtingsvoorwaarden opgenomen. Uitgangspunt is om de bestaande houtsingel te behouden. Dit sluit aan bij het standpunt van de gemeente dat een gevarieerde houtsingel een meerwaarde is voor de groene waarden in de omgeving én voor de groene hoofdstructuur door Gemert. Het behoud en de ontwikkeling van deze groene hoofdstructuur is ook als doel gesteld in het groenbeleidsplan 'Zeven kernen in het groen'. Vanwege het achterstallige onderhoud van de houtsingel zal wel een onderhoudsbeurt uitgevoerd moeten worden. Dit is nodig om de gevarieerde beplanting in de singel voor de toekomst te behouden.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door de aanpassing van het concept inrichtingsplan en de groenzone ter verlengen en te bestemmen als 'Groen'.

### **2.3 Achmea rechtsbijstand namens de heer J.W.C. van Thiel en mevrouw H.F.M. van Thiel, St.-Annastraat 54 5421 KC in Gemert**

#### Ontvankelijkheid

Op 28 april 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

De bezwaarmakers zijn van mening dat:

1. de bouwhoogte niet aansluit op de bestaande woningen (aan de St.-Annastraat en de Vicaris van der Asdonckstraat) en het gezondheidscentrum;
2. het realiseren van woningen met een goot- en bouwhoogte tot 13 m op de erfgrans, het woongenot aantast;
3. het aantal nieuw te bouwen woningen te groot is en gezien de omvang van het plangebied niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

4. er eerst groenvoorzieningen langs de percelen gerealiseerd moeten worden voordat er gebouwd kan worden;
5. een pad tussen het Sleutelbosch en de Eendracht de rust, privacy en de sociale veiligheid aantast;
6. in de planregels de mogelijkheid om te bouwen voorwaardelijk moet worden gekoppeld aan de verplichting om voldoende waterberging te realiseren;
7. onduidelijk is of er voldoende belangstelling bestaat voor de woningen;
8. een hekwerk op de grens met St. Annastraat 54 noodzakelijk is.

#### Beantwoording zienswijze

1. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Uit te werken - Vicaris van der Asdonckstraat' is ten behoeve van maximaal 25 woningen een maximale goot- en bouwhoogte van 13m toegestaan. Een hoogte van 13m is stedenbouwkundig voorstelbaar gezien de omvang van het plangebied en de bestaande bebouwing in de omgeving. De hoogte van het appartementsgebouw op het aangrenzende perceel (De Vicaris) bestaat namelijk uit vier bouwlagen en heeft als referentie gediend om de maximale maat voor gestapelde woningen te bepalen. Het plangebied zal echter niet in zijn geheel worden bebouwd met gestapelde woningen. Zo laat het bestemmingsplan naast gestapelde woningen ook grondgebonden woningen toe met een lagere goot- en bouwhoogte. De uiteindelijke bebouwing zal bij de nadere uitwerking van het plan worden bepaald.
2. In de uitwerkingsregels (artikel 6.2.1. lid e) is expliciet opgenomen dat het plan voor woningbouw te zijner tijd op diverse aspecten dient te worden verantwoord. Ook is bepaald dat moet worden aangesloten op de planregels van de bestemming 'Wonen'. Hierin is o.a. bepaald dat: *'hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden én 'in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak of maximaal 1 m<sup>1</sup> voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m<sup>1</sup> bedraagt tenzij anders op de verbeelding aangeduid'*.  
De uiteindelijke locatie van de gestapelde woningen wordt pas later bepaald. Ook zal dan pas duidelijk worden of het uitzicht en de privacy van de bezwaarmakers daadwerkelijk worden aangetast. Goed Wonen wil bij de uitwerking van het woningbouwplan de omwonenden betrekken zodat zij al in een vroegtijdig stadium hun inbreng kunnen leveren. Omdat het uitwerkingsplan een zelfstandige planologische procedure doorloopt worden de bezwaarmakers dan opnieuw in de gelegenheid gesteld om eventuele bezwaren kenbaar te maken.
3. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat binnen het plangebied minimaal 55 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Doordat binnen het plangebied een gezondheidscentrum met groepswoningen wordt beoogd, is er minder ruimte voor reguliere woningen. Als gevolg daarvan is het woningaantal ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Uit te werken - Vicaris van der Asdonckstraat' bijgesteld naar maximaal 25 woningen. De definitieve invulling volgt in een later stadium.  
Dat het woningbouwprogramma van onderliggend bestemmingsplan past binnen de woonvisie Gemert-Bakel, het regionale woningbouwprogramma, het 'Strategisch kader volkshuisvesting en het gemeentelijk woningbouwprogramma' is reeds onderbouwd in de plantoelichting. Ook bevat de plantoelichting een nadere onderbouwing waaruit blijkt dat in het plangebied voldoende ruimte is om het beoogde woningaantal te realiseren in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. Als gevolg van de ontvangen zienswijze wordt voorgesteld om binnen de huidige bestemming 'Wonen - Uit te werken - Vicaris van der Asdonckstraat' de groenzone te verlengen en te bestemmen als 'Groen'.  
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een 'inventarisatie te behouden bomen' opgesteld. Deze inventarisatie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en dient als voorwaarden bij de uitwerking van het inrichtings-/ beplantingsplan. Uitgangspunt is om de bestaande houtsingel te behouden. Dit sluit aan bij het standpunt van de gemeente dat een gevarieerde houtsingel een meerwaarde is voor de groene waarden in de omgeving én voor de groene hoofdstructuur door Gemert. Het behoud en de ontwikkeling van deze groene hoofdstructuur is ook als doel gesteld in het groenbeleidsplan 'Zeven kernen in het groen'. Vanwege het achterstallige onderhoud van de houtsingel zal wel een onderhoudsbeurt uitgevoerd moeten worden. Dit is nodig om de gevarieerde beplanting in de singel voor de toekomst te behouden.
5. Als gevolg van de ontvangen zienswijze is door de gemeente het concept inrichtingsontwerp aangepast, waarbij het pad tegen het gebouw van het gezondheidscentrum wordt gelegd. Hierdoor wordt de afstand tussen het pad en de achtertuinen van de bewoners vergroot en wordt de bestaande houtsingel zoveel mogelijk behouden. Zie hiervoor bijlage 1 voor het concept inrichtingsontwerp 'Wandelpad/ fietspad Sleutelbosch). Ook wordt voorgesteld om binnen de huidige bestemming 'Wonen - Uit te werken - Vicaris van der Asdonckstraat' de groenzone ter verlengen. Naar verwachting wordt hiermee de rust en privacy grotendeels geborgd.
6. De plantoelichting bevat reeds een onderbouwing voor de waterberging binnen het plangebied op basis van het beoogde programma. Deze onderbouwing is aangevuld naar aanleiding van een eerdere reactie van het waterschap Aa en Maas op het voorontwerp bestemmingsplan. Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.  
Een voorwaardelijke bepaling in de planregels is niet nodig omdat hieraan wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. In de uitwerkingsregels (artikel 6.2.1. lid e) is expliciet opgenomen dat het plan verantwoord zal moeten worden uitgewerkt op alle relevante aspecten waaronder ook de waterhuishouding. In het kader van bouw- en woonrijp maken van de gronden is de gemeente verantwoordelijk voor de realisatie van deze voorzieningen.
7. De plantoelichting bevat reeds een onderbouwing dat er voldoende belangstelling bestaat voor de beoogde woningen. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is al enige jaren een tekort aan sociale huurwoningen. Onderliggend plan voorziet gedeeltelijk in die opgave.
8. Goed Wonen zal de situatie bezien en indien nodig met de bezwaarmakers een gepaste oplossing bespreken.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door de aanpassing van het concept inrichtingsplan en de groenzone tot achter de percelen van bezwaarmakers ter verlengen en te bestemmen als 'Groen.

## **2.4 Next advocaten namens vennootschap Fitland Groep B.V., de besloten vennootschap Fitland Vastgoed II B.V. en Fitland Gemert B.V.**

### Ontvankelijkheid

Op 2 mei 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

In het vervolg worden bovengenoemde cliënten in vrouwelijk enkelvoud aangeduid als Fitland.

### Samenvatting zienswijze

De bezwaarmaker is:

1. verbaasd dat, zij inhoudelijk niet betrokken is geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, gelet op:
  - a. de betekenis van Fitland Gemert als evenementenlocatie in de gemeente Gemert-Bakel en het feit dat zij het plangebied gedeeltelijk in bruikleen heeft;
  - b. het feit dat zij het plangebied gedeeltelijk in erfpacht heeft;
2. van mening dat onderliggend bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat dit in strijd is met de overeenkomst van bruikleen die de gemeente met haar heeft;
3. van mening dat het onderzoek van bureau Peutz ontoereikend is omdat een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt zij niet in haar huidige gebruik<sup>1</sup> wordt beperkt.

### Beantwoording zienswijze

- 1a. In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het plangebied bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is het planologisch mogelijk om evenementen te houden. Aanvullend moet er wel per evenement een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden aangevraagd en dient de grondeigenaar in te stemmen met het evenement.

Het plangebied is eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Voor een gedeelte van het plangebied heeft de gemeente in 1995 een bruikleenovereenkomst met Fitland gesloten ten behoeve van het gebruik als ligweide c.q. zonneweide bij het toenmalige buitenzwembad. De bruikleenovereenkomst voorziet echter niet in het houden van evenementen.

De afgelopen jaren zijn aan de Vicaris van der Asdonckstraat maar weinig evenementen gehouden. Dit heeft onder andere te maken met de nieuwe inrichting van het centrum van Gemert (waar inmiddels meer ruimte is om evenementen te organiseren) en de bouw van het appartementengebouw De Vicaris (waardoor al enige inbreuk is gedaan op het gebruik als evenemententerrein). Daarnaast is het terrein als gevolg van logistieke- en verkeerskundige aanpassingen minder geschikt geworden voor het houden van evenementen.

De grond ten oosten van het plangebied is eigendom van Fitland en ook bestemd als 'Gemengd'. Op deze gronden kunnen door Fitland nog steeds evenementen worden gehouden. Om dat te onderbouwen is aanvullend een 'akoestisch onderzoek industrielawaai' uitgevoerd. Daarnaast zijn er voldoende alternatieve evenementenlocaties binnen onze gemeente voor het houden van evenementen. Zie hiervoor de evenementennotitie van de gemeente Gemert-Bakel uit het jaar 2015. Als

---

1. Dat wil zeggen op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan

gevolg hiervan wordt herbestemmen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.

- 1b. Ten aanzien van de mogelijke zakelijke rechten op het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Gemert sectie M, nummer 5024, is navraag gedaan bij het kadaster. Volgens het ingeschreven afschrift van de akte van ruiling (8 november 2007) met de daarbij mede ingeschreven tekening blijkt duidelijk dat Fitland afstand heeft gedaan van de zakelijke kadastrale rechten op voornoemd perceel.

Kortom van zakelijke rechten behoudens de bruikleenovereenkomst is géén sprake meer. Dit perceel is dus volledig ter beschikking van de gemeente Gemert-Bakel behoudens de bruikleenovereenkomst. De gemeente brengt deze gronden nu in ten behoeve van de planvorming van Goed Wonen. Met betrekking tot de bruikleenovereenkomst sluiten we aan bij punt 1a.

2. Dit onderdeel van de zienswijze is tweeledig: publiekrechtelijk en privaatrechtelijk. Beide onderdelen staan echter met elkaar in verband.

Voor het bestemmingsplan is met name het publiekrechtelijke deel van belang. Het privaatrechtelijke deel is daarbij minder van belang. Wel dient in de belangenafweging rekening worden gehouden met eigendomsverhoudingen in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit is dan ook gedaan in casu. Met betrekking tot de bruikleenovereenkomst is beoordeeld of er sprake is van een evident privaatrechtelijk beletsel. Van evidente privaatrechtelijke beletselen is alleen sprake als: 'in de komende planperiode met volledige zekerheid kan worden aangezegd dat de bestemming geen gevolg kan krijgen'. Van een dergelijk evidente privaatrechtelijk beletsel is geen sprake. De intentie van het sluiten van de 'bruikleenovereenkomst om niet' is hierbij van belang. De 'bruikleenovereenkomst om niet' heeft daarbij een zachter karakter dan bijvoorbeeld een notarieel gevestigd recht. De bevoegdheid van de gemeenteraad in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan hoeft geen volledige rekenschap te houden met privaatrechtelijke eigendomsverhoudingen. Ze hoeven dan ook niet het (volledig) eigendom te hebben voor het opleggen van een gewenste bestemming. Gezien de wetgever deze bevoegdheid aan de gemeenteraad op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft gegeven, is het in casu mogelijk om de wenselijke bestemming op de locatie te leggen.

Uit bovenstaande blijkt dat de gemeente eerder een bruikleenovereenkomst met Fitland heeft gesloten. Deze bruikleenovereenkomst zal echter door de gemeente op (korte) termijn opgezegd worden zodat, binnen de planperiode van 10 jaar, de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden. Hoewel Fitland reeds op de hoogte is van dit voornemen tot beëindiging van de overeenkomst, wordt zij hierover nog nader geïnformeerd waarbij een overgangstermijn om de lopende activiteiten tot een goed einde te brengen in acht wordt genomen. Hiermee is voldoende rekening gehouden met de belangen van de bezwaarmaakster.

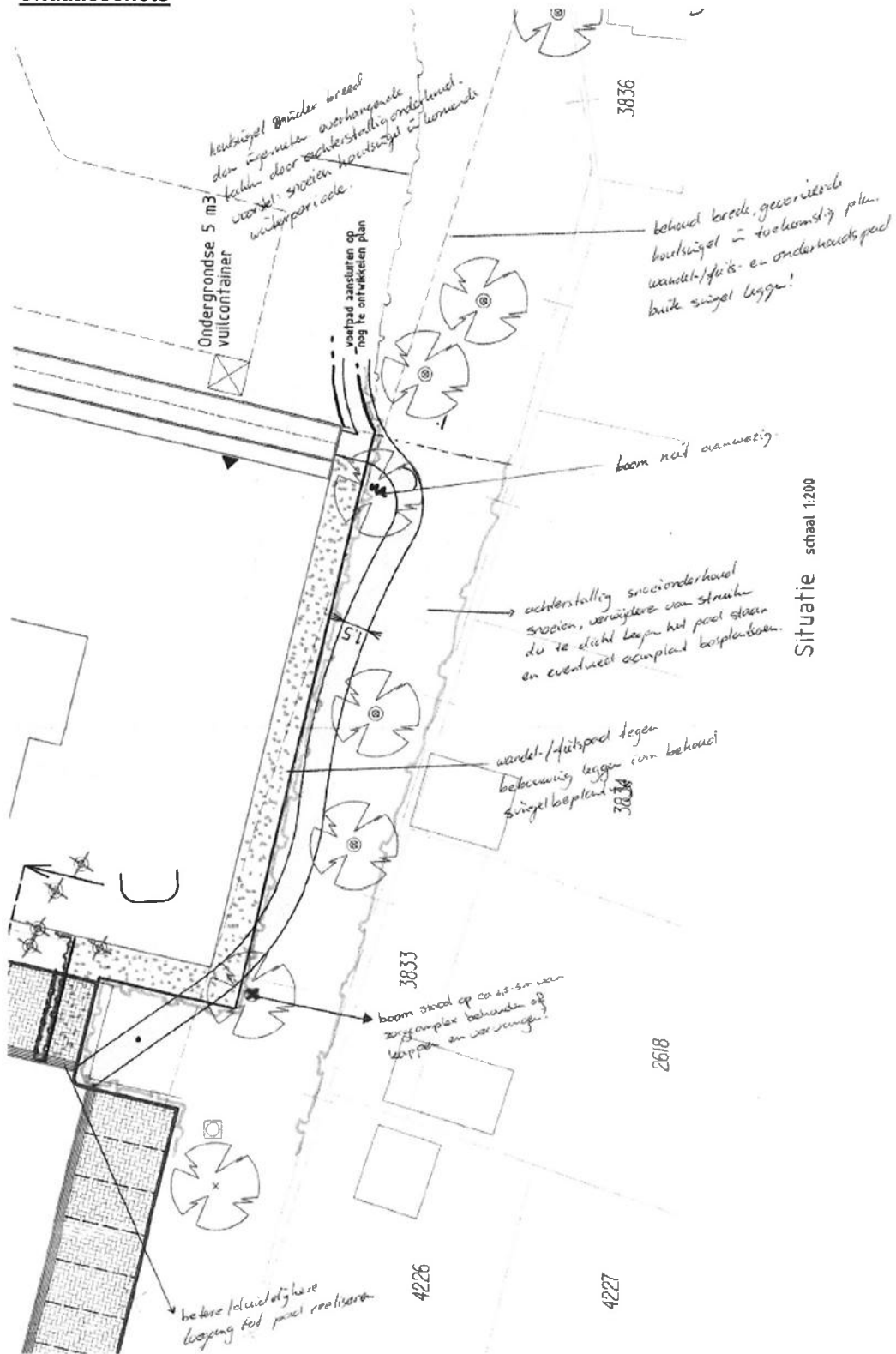
3. De bezwaarmaakster constateert terecht een omissie in het ontwerp van het bestemmingsplan met betrekking tot industriegeluid en geldende afstanden. Naar aanleiding daarvan is aanvullend het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' uitgevoerd.

### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom wel tot een wijziging van het bestemmingsplan door het toevoegen van het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai'.

# Bijlage 1: concept inrichtingsontwerp 'Wandelpad/ fietspad Sleutelbosch'

## Situatieschets



Situatie schaal 1:200