

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 6 februari 2014  
Agendanummer:  
Afdeling/werkterrein: RO/BBA  
Zaaknr. 306787

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ripseweg 9 Elsendorp

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Het bestemmingsplan "Ripseweg 9 Elsendorp" heeft vanaf 7 oktober 2013 zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 18 november 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is één ontvankelijke zienswijze ingebracht. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. Tevens wordt ambtelijk voorgesteld de planregels op enkele onderdelen aan te passen.

#### Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze. (Bijlage 3)
2. In te stemmen met de tekening van de aan te passen verbeelding. Bijlage 5
3. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen. (Bijlage 4)
4. In te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan (verbeelding, planregels, toelichting en bijlagen);

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Raadscommissie Ruimte d.d. 9 januari 2014

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

#### Korte omschrijving voorstel gewijzigde vaststelling.

##### Zienswijze

Hieronder vindt u een korte samenvatting van de zienswijze, zoals verwoord in bijlage 3. Los van de beoordeling of een zienswijze gegrond is of niet gegrond kan een zienswijze leiden tot betere inzichten in de situatie met als gevolg dat daardoor voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan worden gedaan.

Appellanten zijn de zuiderburen van betreffende locatie. Zij stellen dat:

- 1: het hele terrein volgebouwd kan worden
- 2: de tweede inrit geprojecteerd is ter hoogte van de installatiekast van de drukriolering.
- 3: hun pand en perceel minder waard kan worden door deze ontwikkelingen.
  1. Hoewel de bewering van appellant niet klopt, het noordelijk deel van het bestemmingsvlak kan niet bebouwd worden, is het verstandig om het bouwvlak aan de oostzijde en zuidzijde te verkleinen. Voorgesteld wordt dan ook een ruimte van 5 meter breed ten westen van de oostelijke bestemming groen de bestemming bedrijf onbebouwd te geven. Ook wordt voorgesteld een strook van 3 meter ten noorden van de zuidelijke bestemming groen de bestemming bedrijf onbebouwd te geven.  
***Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond maar leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.***
  2. Geconstateerd is dat de geplande inrit ter hoogte van de installatiekast en put van de hogedrukriolering is geprojecteerd. ***Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.***

3. De bestemmingsplanprocedure leent zich niet voor de beoordeling of er in de toekomst mogelijk sprake is van schade. Indien appellant meent dat hier toch sprake van is, dan kan hij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade). ***Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond.***

#### Ambtshalve aanpassingen (bijlage 4)

Bij controle van het bestemmingsplan zijn een aantal onvolkomenheden geconstateerd die hebben geleid tot een voorstel tot ambtshalve aanpassingen.

4. Gebleken is dat, hoewel de groenstrook tussen het bedrijventerrein en het perceel van appellanten fysiek ca. 6 meter breed is, deze maar 4 meter breed is bestemd.
5. Bij controle is gebleken dat de bermen en fietspaden van de provinciale wegen Ripseweg en Elsendorpseweg de bestemming groen hebben gehouden. Dit moet de bestemming Verkeer worden. Bovendien heeft een deel van de groenstrook aan de Elsendorpseweg nog de bestemming bedrijf.
6. Controle van de plan regels leerde dat de opgenomen regels zijn opgesteld als beheersregels.
7. Bij controle is gebleken dat het noodzakelijk is een aantal omschrijvingen in de regels aan te passen.

#### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

Op 27 maart 2012 heeft het college ingestemd met het voorstel het perceel Ripseweg 9 te Elsendorp te verkopen aan de aanvrager.

#### **Beoogd effect**

1. De eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en aanvrager worden met deze herziening nagekomen.
2. Ten gevolge van deze herziening van het bestemmingsplan kan bedrijfsbebouwing met maximaal milieu categorie 3 worden opgericht.
3. Diverse onderdelen van het gebied krijgen de juiste bestemming.
4. De plangrens wordt ten gevolge van de diverse aanpassingen verlegd waardoor het plangebied wordt vergroot.

#### **Duurzaamheid**

De bebouwing wordt volgens het bouwbesluit uitgevoerd.

#### **Argumenten**

1. *De geprojecteerde inrit moet bereikbaar blijven voor ontsluiting voor auto's en hulpdiensten.*  
De aan te leggen tweede inrit is vanuit veiligheidsaspecten noodzakelijk is, zodat bij calamiteiten het terrein veilig kan worden verlaten en door de hulpdiensten kan worden gebruikt. In theorie kan de tweede inrit nu geblokkeerd worden door op te richten bebouwing omdat het bouwvlak tot aan de bestemmingsgrenzen groen ligt.
2. *Eventuele bebouwing moet aan de zijkant voor hulpdiensten bereikbaar zijn.*  
Vanwege bereikbaarheid van de bebouwing voor de brandweer wordt voorgesteld

een strook van 3 meter ten noorden van de zuidelijke bestaande groenstrook de bestemming bedrijf onbebouwd te geven.

3. *De locatie van de tweede inrit wordt verschoven*  
Het verplaatsen van de inrit is noodzakelijk omdat het verleggen van de installatiekast, pomp en put ten behoeve van de drukriolering erg veel kosten met zich meebrengt.
4. *De bestaande groenstrook is te smal bestemd*  
Omdat de bestaande groenstrook een breedte van 6 meter heeft, is het logisch deze breedte ook te bestemmen als Groen. Hierdoor wordt ook een grotere afstand van de bebouwing tot het perceel van appellanten gecreëerd.
5. *Met de opgenomen regels kan niet gebouwd worden*  
De opgenomen bestemming Bedrijf is bedoeld als een ontwikkel locatie. Bij de opgenomen beheersregels wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dit betekent dat dan niet meer uitgebreid kan worden. De beheersregels moeten worden omgezet naar ontwikkelregels.
6. *Een paar bestemmingen die buiten het ontwerpbestemmingsplan liggen moeten worden opgenomen.*  
Een deel van de fietspaden en groenstroken van de provinciale wegen vallen nu buiten het plangebied en hebben de verkeerde bestemming. Ze dienen de bestemming Verkeer te krijgen, in overeenstemming met het bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp". Een strook groen heeft nu nog de bestemming bedrijf. Deze dient de bestemming groen te krijgen.

## Kanttekeningen

### Vervallen "oude" regelgeving

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat dit onderdeel van het bestemmingsplan Stedelijke gebieden 10 2012 komt te vervallen. Binnen het geldende bestemmingsplan konden de geplande bouwactiviteiten niet gerealiseerd worden.

### Uitvoering

- Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgesteld bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

### Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan "Ripseweg 9 Elsendorp" (digitaal)
2. Raadsbesluit
3. Zienswijze
4. Nota van beantwoording van de zienswijze
5. Nota van ambtshalve aanpassingen.
6. Tekening aan te passen verbeelding

**Ter inzage gelegde stukken**

1. Ontwerp bestemmingsplan "Recreatiepark Elsendorp" (digitaal)
2. Zienswijze
3. Nota van beantwoording van de zienswijze
4. Nota van ambtshalve aanpassingen.
5. Tekening aan te passen verbeelding

Gemert, 17 december 2013

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a cursive name.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, consisting of a cursive name followed by a diagonal line.

Drs. J. van Zomeren

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ONTVANGEN  
18 NOV. 2013

Elsendorp, 14 november 2013

Gemeente Gemert-Bakel  
T.a.v. Afdeling bezwaarschriften  
Ridderplein 1  
5421 CV GEMERT

Portefeuillehouder : R.D. Hoppezak  
Behandelend ambtenaar : B.H.P.J. van Vijfeijken  
Zaaknummer : 306787

Geachte heer van Vijfeijken,

Wij willen een bezwaarschrift indienen inzake bovenstaand zaaknummer 306787 zijnde het bestemmingsplan van de Geertgen kliniek op de ripseweg 9. Wij hebben van Dhr. de Wit te horen gekregen dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd en we tot 18 november 2013 de gelegenheid hebben om dit bezwaarschrift in te dienen.

Naar zeggen van Dhr. de Wit zal de grond volledige bouwgrond worden waardoor de Geertgen kliniek in de gelegenheid wordt gebracht om tot 3 meter van de erflijn te bouwen. We hebben eerder al inzage gehad en er is een 2<sup>e</sup> bouwtekening waarop te zien is dat er een gebouw tot aan het hek wordt gebouwd. Tevens wordt er een inrit aangelegd aangrenzend aan onze in- uitrit op de [REDACTED]. Ook ligt hier een riolering waar wij op aangesloten zijn. Wij zullen hinder ondervinden door de verplaatsing hiervan.

Wij zijn het hier niet mee eens omdat dit kan leiden tot een waardevermindering van ons eigendom op de [REDACTED]. Hierdoor lopen wij aanzienlijke financiële schade op.

Graag zou wij uitgenodigd worden om ons bezwaar in een gesprek toe te lichten.

Hoogachtend,

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

# Beantwoording zienswijze “Ripseweg 9 Elsendorp”

## Bijlage III: Nota van zienswijzen

### 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Ripseweg 9 Elsendorp heeft met ingang van 7 oktober 2013 6 weken ter inzage gelegen. Tot en met 18 november 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is één ontvankelijke zienswijze ingebracht. In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt. Er is per onderdeel van de zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of, naar aanleiding van de beantwoording, het bestemmingsplan wordt aangepast.

### 2. Zienswijze

#### Ontvankelijkheid

Op 14 november 2013 hebben de bewoners van , Ripseweg 11, 5424SM Elsendorp een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 18 november 2013 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk. Zij zullen in de beantwoording als appellanten worden benoemd. Appellanten wonen direct ten zuiden van de locatie Ripseweg 9 te Elsendorp en zijn daardoor direct belanghebbende.

#### Samenvatting zienswijze

2.1 Appellanten hadden vernomen dat het hele terrein bouwgrond gaat worden waardoor het te vestigen bedrijf haar bedrijfsgebouwen tot op 3 meter uit de perceelgrens kan bouwen. Men zegt al inzage gehad te hebben in een tweede bouwtekening waarop te zien is dat tot aan het hek wordt gebouwd.

*Antwoord:*

*Niet het gehele terrein zal bebouwd kunnen worden, immers er moet ook parkeerplaatsen aangelegd worden. Bovendien zijn evenwijdig aan de zuidelijke en oostelijke perceelgrenzen groenstroken als groen bestemd. Ook is het deel van het bedrijventerrein waarover de veiligheidscirkel ligt geen bouwvlak. Praktisch gezien zal er ruimte over moeten blijven om de tweede ontsluiting te kunnen gebruiken.*

- *Voorgesteld wordt daarom om het bebouwingsvlak in de bestemming Bedrijf te verkleinen zodat op het terrein ruimte blijft om de extra ontsluiting te kunnen laten functioneren..*
- *Op het terrein Ripseweg 9 ligt tegen de perceelgrens van appellant een groenstrook van ca 6 meter. Het is de bedoeling dat deze groenstrook gehandhaafd blijft Op de verbeelding is deze groenstrook echter 4r meter breed. Voorgesteld wordt de verbeelding aan te passen naar de we te verbreden tot 6 meter.*
- *Bovendien wordt voorgesteld om de bebouwingsgrens ter hoogte van de zuidelijke groenstrook 3 meter in noordelijke richting te verschuiven zodat de afstand van de bebouwing verder van het perceel van appellanten komt te liggen en de eventueel nog op te richten bebouwing bereikbaar is voor hulpdiensten zoals brandweer en EHBO.*

**Conclusie:** De zienswijze is niet gegrond omdat het niet mogelijk is het gehele terrein te bebouwen.

**De zienswijze heeft wel geleid tot het verkleinen van het bouwvlak en verbreding van de zuidelijke bestemming groen naar een breedte van 6 meter. (Zie tekening 1)**

2.2 De plannen voorzien in een extra inrit, welke gesitueerd wordt aan de Ripseweg direct naast de inrit van appellanten. Volgens appellanten ligt hier een riolering die verplaatst moet worden.. Zij zullen bij verplaatsing hiervan last ondervinden.

*Antwoord:*

*Appellanten doelen op de installatiekast van de hier gelegen drukriolering. Deze kast staat op ca. 8 meter uit de perceelsgrens van appellant en staat inderdaad recht voor de geprojecteerde inrit. Het is niet de bedoeling dat deze kast verplaatst wordt. De nieuwe inrit kan ten noorden van de kast geprojecteerd worden.*

**Conclusie:** De zienswijze is gegrond.

**Deze zienswijze heeft geleid tot verschuiving van de inrit in noordelijke richting. (Zie tekening 1)**

2.3 Appellanten zijn van mening dat dit kan leiden tot waardevermindering van hun eigendom Ripseweg 11.

*Antwoord:*

*Waardevermindering is geen ruimtelijk argument. Indien appellanten van mening zijn dat hun eigendommen Ripseweg 11, ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkelingen, minder waard worden dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een beroep op planschade instellen.*

## Bijlage IV: Ambtshalve aanpassingen.

- 1 Het bouwvlak verkleinen zodat de grens van het bouwvlak 5 meter ten westen van de oostelijke bestemming Groen komt te liggen. (Zie tekening 1)
- 2 Het bouwvlak verkleinen zodat de grens van het bouwvlak 3 meter ten noorden van de bestemming Groen komt te liggen. (Zie tekening 1)
- 3 De zuidelijke bestemming Groen op de verbeelding verbreden naar 6m1 gemeten vanuit de zuidelijke perceelgrens. (Zie tekening 1)
- 4 De bestemming bedrijf ten behoeve van de inrit aan de Ripseweg verschuiven in noordelijke richting. (Zie tekening1)
- 5 Bij controle is gebleken dat de bermen en fietspaden van de provinciale wegen Ripseweg en Elsendorpsweg de bestemming groen hebben gehouden. Dit moet de bestemming Verkeer worden. Bovendien heeft een deel van de groenstrook aan de Elsendorpsweg nog de bestemming bedrijf. Deze bestemmingen worden omgezet in correcte bestemmingen. Hierdoor wordt het plangebied groter.
- 6 De regels, behorende bij dit plan zijn opgesteld als beheersregels. Deze dienen te worden omgezet in ontwikkelregels anders is uitbreiding niet mogelijk. (Zie bijlage 2)
- 7 Een aantal correcties in de regels aanbrengen zodat ze gelijk lopen met onze algemene regels. (zie bijlage 2)

Tekening 1

