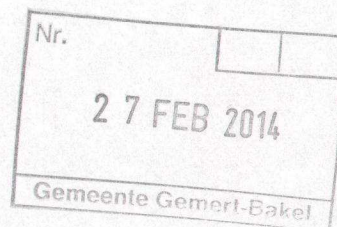


De raad
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Betreft: principeverzoek twee onder een kap woning Doonheide ong.
Bijlage(n): diversen

Uden, 26 februari 2014

Geachte heer, mevrouw,

Namens de heer P.C.M. Valks, Dompthoorn 8, 5423VP Handel, heb ik het college van burgemeester en wethouders bij brief van 3 september 2013 verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een twee onder een kap woning aan de Doonheide ong. te Gemert.

Het college heeft bij brief van 12 december 2013 aangegeven geen medewerking te willen verlenen, met name omdat het toestaan van een twee onder een kapwoning op deze locatie een ongewenste verdichting van bebouwing tot gevolg kan hebben, omdat in het bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" voor twee onder een kap woningen een ruimere bebouwingsregeling geldt dan voor vrijstaande woningen. Naar aanleiding van deze brief hebben de heer Valks en ik een gesprek gehad met de heer J.G.J. Verleijdsdonk, medewerker Vergunningen en Toezicht. In dit gesprek is voorgesteld om specifiek voor de gevraagde twee onder een kapwoning dezelfde bebouwingsregeling als voor een vrijstaande woning toe te passen in het bestemmingsplan, waarmee een ongewenste verdichting van bebouwing wordt voorkomen. De heer Verleijdsdonk was bereid om een gewijzigd verzoek te beoordelen en voor advies aan het college voor te leggen.

In vervolg op dit gesprek heb ik namens de heer Valks op 31 januari 2014 bij het college van burgemeester en wethouders een gewijzigd verzoek ingediend, waarin de voorwaarden, zoals afgesproken, zijn opgenomen. De heer Valks heeft daarna op 17 februari 2014 een gesprek gehad met wethouder Hoppezak over zijn gewijzigd verzoek. Deze gaf evenwel aan niet te willen meewerken aan het verzoek, met name omdat de gemeente nog geen beleidsregels heeft vastgesteld voor verzoeken tot het splitsen van kavels. Op 18 februari 2014 heeft het college vervolgens besloten om geen medewerking te verlenen. Dit is aan de heer Valks per brief van 19 februari 2014 medegedeeld, waarin ter motivering van dit besluit is aangegeven dat het college van mening is dat eerst beleid moet worden opgesteld over hoe om te gaan met dergelijke verzoeken tot kavelsplitsing. Een afschrift van de relevante stukken met betrekking tot het vorenstaande heb ik als bijlagen toegevoegd.



In de brief van 19 februari 2014 staat ook vermeld, dat de heer Valks rechtstreeks een verzoek kan indienen bij uw raad met het verzoek dat u in deze een rechtstreeks besluit neemt. Wanneer hij dat als een officieel verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan zou doen, dan wordt voor het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek leges geheven ten bedrage van € 8.100,00. U zult begrijpen dat dit voor de heer Valks in dit stadium geen optie is.

Het indienen van een formeel verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan is pas zinvol en aan de orde wanneer er sprake is van een positief besluit van het college tot principemedewerking of wanneer uw raad daarover zelf een principe-uitspraak doet. Omdat het college heeft besloten deze medewerking niet te verlenen, wenst de heer Valks graag uw mening over zijn principeverzoek en genoemd besluit van het college.

Naar het oordeel van de heer Valks is het voor de beoordeling van zijn verzoek niet noodzakelijk dat er eerst een beleidsregel moet zijn vastgesteld, voordat inhoudelijk op zijn verzoek kan worden beslist. Bij de beoordeling van het oorspronkelijke verzoek is dit argument immers ook niet aan de orde geweest. Ook bij het positief beoordeelde verzoek van BL Huisvesting om het naastgelegen kavel aan de Doonheide te splitsen ten behoeve van een extra vrijstaande woning is niet aangegeven dat er eerst beleid moet worden gemaakt om te kunnen beoordelen hoe om te gaan met verzoeken tot kavelsplitsing.

De hoofdreden om geen medewerking te verlenen is, zoals hiervoor aangegeven, de vrees voor een ongewenste verdichting van de bebouwing aan de Doonheide vanwege de ruimere bebouwingsregeling die geldt voor halvvrijstaande woningen dan voor vrijstaande woningen. Daardoor zou met name op het achtererfgebied meer bebouwing mogelijk worden gemaakt. Om dit te voorkomen kan, zoals naar aanleiding van het gesprek met de heer Verleijdonk is aangegeven in mijn gewijzigde verzoek, in het bestemmingsplan dezelfde bebouwingsregeling worden toegepast als die voor een vrijstaande woning. Ik verwijs u voor een nadere uitleg graag naar de inhoud van mijn gewijzigd verzoek.

Ik vraag u namens de heer Valks vriendelijk om uw mening te geven over dit verzoek en over het besluit van het college van 18 februari 2014. Indien u aanvullende informatie wenst, dan zijn de heer Valks en ik graag bereid om een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,

Drs. J.L.B. Vogelzang

Onderwerp:
**Verzoek splitsing kavel
Doonheide ongenummerd**

bijslage 1

Uw brief, ontvangen op:
31 januari 2014

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
VT/JV/762019

Bijlage(n):

Gemert : 19 februari 2014
Verzonden: 20 februari 2014

Avalar Advies
J Vogelzang
Postbus 2
5400 AA UDEN

Geachte heer Vogelzang,

Op 31 januari 2014 heeft u, namens de heer Valks, een nieuw verzoek tot informatie ingediend tot kavelsplitsing van het kavel Doonheide ongenummerd in Gemert, met als doel hierop een twee onder een kap woning te bouwen.

Op 18 februari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten niet mee te werken aan uw verzoek. Motivatie voor dit besluit is dat het college van mening is dat eerst beleid moet worden opgesteld over hoe om te gaan bij dergelijke verzoeken tot kavelsplitsing. Het college heeft, uitdrukkelijk op verzoek van de heer Valks het verzoek niet aangehouden. Daardoor restte het college niet anders dan een afwijzing.

Rechtsmiddelen

Het principebesluit tot splitsing is alleen een indicatie hoe het college ten aanzien van een formele aanvraag met dezelfde inhoud als de principaalanvraag zou kunnen beslissen. De brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar of beroep open.

Voor het indienen van een verzoek tot informatie zijn 485 euro leges verschuldigd conform de legesverordening Gemert-Bakel. Deze worden in rekening gebracht.

Aanvraag

Indien u ondanks dit antwoord op uw verzoek tot informatie het wenselijk acht kunt u een officieel verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. De leges voor het indienen van een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bedragen 8.100,00 euro.

Omdat uw aanvraag een principebezoek betrof, is het besluit van het college van burgemeester en wethouders niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Indien u dit wenst kunt u een rechtstreeks verzoek indienen bij de gemeenteraad met het verzoek dat de raad in deze een rechtstreeks besluit neemt. Het is dan aan de raad of zij een besluit neemt of dit terug verwijst naar het college.

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

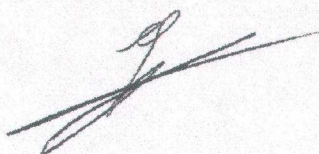
Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

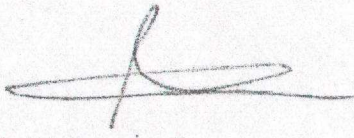
Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Jan Verleijdsdonk. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

J.G.J. Verleijdsdonk
medewerker Vergunningen en Toezicht

Verslag individueel gesprek wethouder Hoppezak (portefeuillehouder) <i>(ten behoeve van vastleggen toezegging(en) / afspra(a)k(en))</i>	
Zaaknummer: 848112	
Datum gesprek : 17 -2- 2014	Paraaf portefeuillehouder:  R.D. Hoppezak
Datum verzending <i>(handmatig invullen na paraaf portefeuillehouder)</i> : 20 - 2 - 2014	Advies: Verslag ter kennisneming naar het college na verzending
Onderwerp: Verzoek planologische medewerking voor de bouw van 2 halfvrijstaande woningen met bijbouw aan Doonheide in Gemert	
Aanwezig: PCM Valks, Dompthoorn 8, 5423 VP Handel	
Aanwezig namens de gemeente: wethouder Hoppezak, Gerda Maas (notulist)	
CC: 1. (aanwezige) Direct belanghebbende: PCM Valks, Dompthoorn 8, 5423 VP Handel <i>(s.v.p. naam en adres invullen)</i> 2. Teammanager betreffende team: Wim Willems	
Kort verslag: Op 3 september 2013 is een verzoek ingediend door Avalar Advies namens dhr. Valks om planologische medewerking te verlenen voor het bouwen van 2 halfvrijstaande woningen met bijbouw voor een kavel aan Doonheide in Gemert. Op 12 december 2013 is medegedeeld dat besloten is om hier niet aan mee te werken. Door dhr. Valks is op 29 januari 2014 een voorstel gedaan om specifieke maatvoerings- en situeringseisen te stellen aan de bouwmogelijkheden voor de 2 halfvrijstaande woningen om alsnog medewerking te kunnen krijgen voor dit plan. Door dhr. Verleijdsdonk van de gemeente is vervolgens een B & W adviesnota opgesteld voor het voorstel van 29 januari 2014. Dit wordt dinsdag 18 februari 2014 aan het college voorgelegd. Dhr. Valks geeft aan, dat het moeilijk is een kavel te verkopen als het 1 kavel blijft. Hij geeft aan, dat door het stellen van specifieke eisen de bebouwingsmogelijkheden van 2 halfvrijstaande woningen kunnen worden beperkt, zodat deze gelijk zijn aan die van vrijstaande woningen. Bovendien heeft volgens dhr. Valks op de buurkavel van Bas van de Laar aan de Doonheide ook een kavelsplitsing plaatsgevonden. Dit was echter voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Dhr. Hoppezak geeft aan om de volgende redenen nu niet te willen meewerken aan dit plan: • De Doonheide wordt getypeerd door het voor komen van alleen vrijstaande woningen • ruimtelijke uitstraling van 2 halfvrijstaande woningen is niet gelijk aan 1 vrijstaande woning • ontbreken van beleidsregels voor het splitsen van kavels. Verder attendeert dhr. Hoppezak dhr. Valks op de mogelijkheid om, indien het college besluit hier niet aan mee te werken, een verzoek rechtstreeks te richten aan de gemeenteraad. Tenslotte merkt dhr. Hoppezak op, dat kan worden bekeken of aan dit plan kan worden meegewerkt zodra beleidsregels over het splitsen van kavels zijn opgesteld.	

Actiepunten:

Dinsdag 18 februari 2014 college van B & W besluit laten nemen.

Toezeggingen:**Vrijwaringsbepaling**

Aan het gehouden gesprek en aan bovenstaand verslag kunnen niet rechtstreeks rechten worden ontleend, tenzij dat uitdrukkelijk is bepaald onder het kopje "toezeggingen".

De eventueel gemaakte afspraken dienen nog ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan. In dit geval is dat:

- ☐ Raad¹
- ☐ College van burgemeester en wethouders¹
- ☐ Burgemeester¹

¹ S.v.p. aankruisen wat van toepassing is



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft: nieuw verzoek om planologische medewerking aan de bouw van twee halfvrijstaande
woningen met bijbouw aan Doonheide te Gemert
Bijlage(n): 1

Uden, 30 januari 2014

Geacht college,

Namens de heer P.C.M. Valks, Dompthoorn 8, 5423VP Handel, heb ik u bij brief van 3 september 2013 verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee halfvrijstaande woningen aan de Doonheide ong. te Gemert.

In uw brief van 12 december 2013, kenmerk RO/BBA/JV/762019, deelt u mede dat u besloten heeft niet aan dit verzoek mee te werken, met name omdat het de bedoeling is dat aan de weg Doonheide vrijstaande woningen worden gebouwd op ruime kavels en dat door het splitsen van het betreffende kavel de verdichting van de bebouwing toeneemt vanwege een ruimere bebouwingsregeling die geldt voor twee onder een kap woningen en omdat te veel schade wordt aangericht aan de historische beukenhaag.

Naar aanleiding van uw besluit heb ik samen met de heer Valks op 14 januari 2014 een overleg gehad met uw beleidsmedewerker RO en Stedenbouw, de heer J. Verleijdonk. In dit gesprek kwam naar voren dat het toestaan van een twee onder een kap woning op deze locatie een ongewenste verdichting van bebouwing tot gevolg kan hebben, omdat in het bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" voor twee onder een kap woningen een ruimere bebouwingsregeling geldt dan voor vrijstaande woningen.

Bij een vrijstaande woning dient namelijk de hoofdbouw 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd en bij een twee onder een kap woning geldt dat de hoofdmassa aan beide zijden op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens kan worden gebouwd. De bijbehorende bouwwerken kunnen bij een twee onder een kap woning aan beide zijden ter hoogte van de woning op 1 meter achter de voorgevel in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, terwijl dit bij een vrijstaande woning slechts aan één zijde mogelijk is.



De heer Valks heeft aangegeven dat hij een door de gemeente goedgekeurd bouwplan voor de vrijstaande woning heeft en dat hij een tekening heeft laten maken van een twee onder een kap woning, waarbij de breedte van de voorgevel (15 meter) hetzelfde is als die van de vrijstaande woning en waarbij het aanzicht van de voorgevel grotendeels intact is gelaten.

Om nu te voorkomen dat door genoemde ruimere bebouwingsregeling een ongewenste verdichting van bebouwing ontstaat, zou in het bestemmingsplan voor deze locatie ten aanzien van de hoofdbouw en de bijbehorende bouwwerken zodanige specifieke maatvoerings- en situeringseisen kunnen worden opgenomen, dat deze gelijk zijn aan de bouwmogelijkheden van vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken. Op deze wijze kan in het bestemmingsplan worden geregeld dat voor deze twee onder een kap woning vergelijkbare bouwregels gelden als voor een vrijstaande woning.

Voor het vastleggen van de situering van de hoofdbouw kan op de verbeelding een bouwvlak worden aangegeven, waarbij een minimale afstand van 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen in acht wordt genomen en waarbij in de bouwregels is bepaald dat de hoofdbouw uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag worden opgericht. Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zou op de verbeelding ter plaatse van één van de zijanten van het bouwvlak tot aan de betreffende zijdelingse perceelsgrens een aanduiding 'onbebouwd' kunnen worden opgenomen, waarbij in de bouwregels is bepaald dat op gronden met deze aanduiding niet mag worden gebouwd, eventueel met uitzondering van erkers, luifels, en dergelijke. Hierdoor blijft aan één zijde van de hoofdbouw de ruimte tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van de hoofdbouw vrij van bebouwing en kan hiermee een verdichting worden voorkomen.

De heer Verleijdsdonk gaf tenslotte in het gesprek aan dat hij bereid is om het verzoek met deze optie nog een keer te beoordelen en aan uw college voor te leggen. Vandaar dat ik u hierbij vriendelijk vraag om het eerder gedane verzoek met inachtneming van het voorgaande te heroverwegen en alsnog planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee halfvrijstaande woningen.

Hoogachtend,

Drs. J.L.B. (Johan) Vogelzang

bijslage 4

Onderwerp:
Brief splitsing kavel
Doonheide

Uw brief, ontvangen op:
4 september 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
RO/BBA/JV/762019

Bijlage(n):

Gemert : 12 december 2013
Verzonden:

12 DEC. 2013

Avalar Advies
T.a.v. de heer J.L.B. Vogelzang
Postbus 2
5400 AA UDEN

Geachte heer Vogelzang,

Op 4 september 2013 hebben wij van u een schriftelijk verzoek ontvangen tot planologische medewerking voor de splitsing van een kavel aan de Doonheide (ongenummerd) om de realisatie van een twee onder een kapwoning mogelijk te maken.

Het college heeft op 10 december 2013 besloten niet aan uw verzoek mee te werken. Hiervoor heeft zij de volgende argumenten.

- 1. Het is de bedoeling dat aan de weg Doonheide vrijstaande woningen worden gebouwd op ruime kavels.*
De weg Doonheide is de centrale as in de wijk Doonheide en is een historisch belangrijk lint.
- 2. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan*
Op de beoogde locatie geldt momenteel het bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" welk is vastgesteld op 13 september 2012. Ter plaatse mogen 2 vrijstaande woningen worden gebouwd waarvan één van de aanvrager.
- 3. Het naast liggende kavel wordt wel gesplitst omdat dit wel als passend wordt gezien in het beoogde beeld van de weg Doonheide.*
Momenteel ligt het bestemmingsplan Stedelijke Gebieden 2013-10 ter inzage waarbinnen het mogelijk wordt om het direct naast gelegen kavel van gemiddeld 43 meter breed te splitsen in twee kavels. Het kavel van de aanvrager is ca. 25 meter breed. Te samen met het al te splitsen kavel ontstaan er drie kavels van ongeveer gelijke breedte.
- 4. Door het splitsen van het kavel van de aanvrager neemt de verdichting toe.*
De aanvrager stelt dat geen verdichting plaats vindt omdat de geplande vrijstaande woning in een twee onder een kap woning wordt getransformeerd. Maar voor een twee onder een kap woning gelden wel andere regels dan bij een vrijstaande woning. De hoofdmassa kan dan aan beide zijden op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, wat nu 5 meter is. Aan beide zijde ter hoogte van de woning kan, op 1 meter achter de voorgevel, in de zijdelingse perceelgrens gebouwd worden. Bij een vrijstaande woning kan dat slechts aan een zijde.
- 5. Aan de weg Doonheide komen geen twee onder een kap woningen voor.*
Het toevoegen van een twee onder een kap woning is aan de Doonheide uniek en wordt niet als passend ervaren.
- 6. Er wordt te veel schade aangericht aan de historische beukenhaag.*
Op zowel het kavel van de aanvrager als dat van de burens aan de Doonheide staat een planologisch beschermde historische beukenhaag. Volgens het geldende bestemmingsplan mag deze voor onderhavig kavel een keer doorbroken worden ten behoeve van een inritconstructie. Een twee onder een

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8065.16.712B.03

kap woning vereist twee inritten wat betekent dat de haag twee keer doorbroken wordt op een te korte afstand.

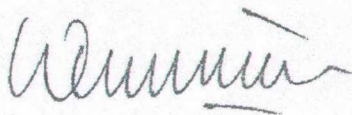
Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Jan Verleijdsdonk. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders,

de coördinator Ruimtelijke Ontwikkeling,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Winkelmolen', with a stylized flourish at the end.

mevrouw ir. W. Winkelmolen

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft: verzoek om planologische medewerking aan de bouw van twee halfvrijstaande
woningen met bijbouw aan Doonheide te Gemert
Bijlage(n): 1

Uden, 3 september 2013

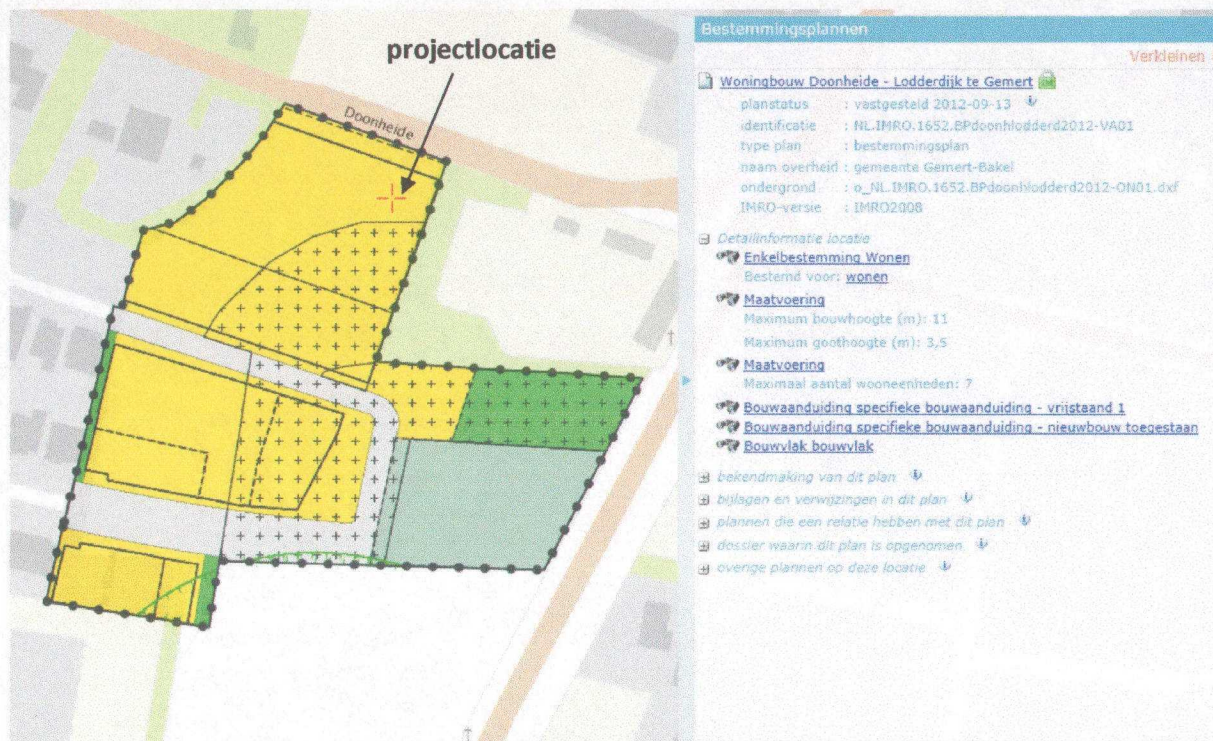
Geacht college,

Namens de heer P.C.M. Valks, Dompthoorn 8, 5423VP Handel, die voor deze zaak woonplaats kiest te Uden aan de Loopkantstraat 7c (Postbus 2, 5400 AA) ten kantore van Avalar Advies, verzoek ik u hierbij om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee halfvrijstaande woningen aan de Doonheide ong. te Gemert.

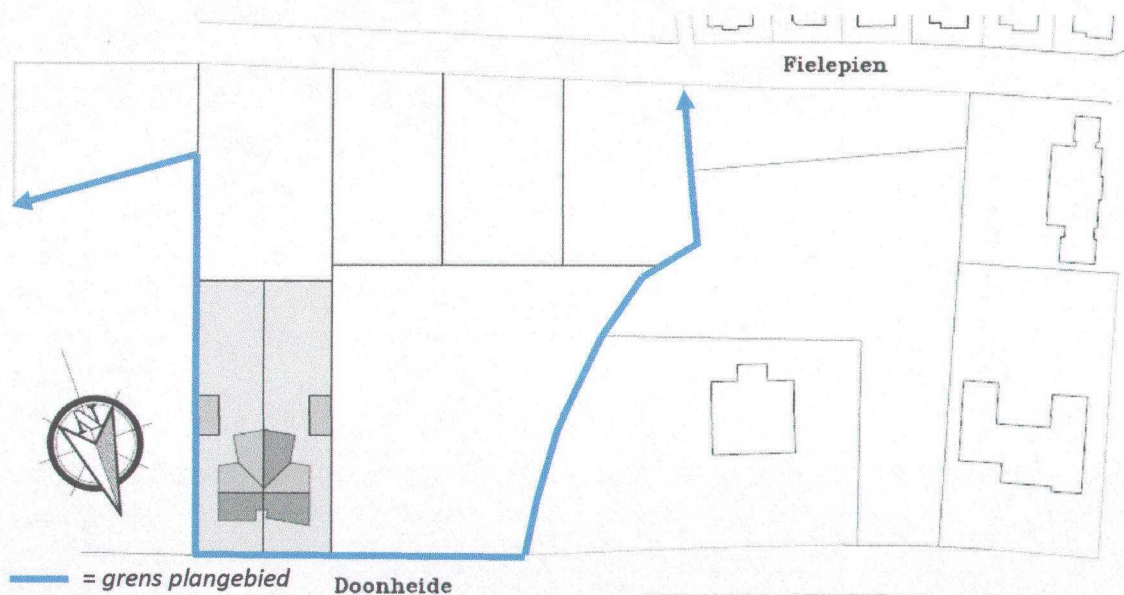
Het betreffende perceel vormt onderdeel van het plangebied Doonheide-Lodderdijk, gelegen tussen Doonheide, De Fielepien en De Wouw, waarin wordt voorzien in de bouw van 34 woningen. Uw raad heeft ten behoeve van deze ontwikkeling op 13 september 2012 het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert' vastgesteld, waarin de bouw van deze woningen planologisch-juridisch is geregeld.

In de toelichting van dit bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 het planprofiel beschreven, waarin staat dat BL Huisvesting in dit plangebied 34 woningen wil realiseren. Aan de zuidzijde van de Doonheide worden 2 vrijstaande woningen opgericht (waarvan 1 vrijstaande woning op het perceel van de heer Valks). Aan de noordzijde van de Fielepien worden 5 vrijstaande woningen opgericht. Tussen de Fielepien en De Wouw worden 3 vrijstaande woningen, 8 twee-aaneengebouwde woningen en 8 aaneengebouwde woningen opgericht. Aan de zuidzijde van De Wouw, grenzend aan het sportpark, worden 7 aaneengebouwde en 1 vrijstaande woning opgericht. In het plangebied worden 14 sociale woningen gerealiseerd (deels koop en deels huur) en 20 woningen in de vrije sector.

Op het perceel van de heer Valks is dus reeds voorzien in de bouw van 1 vrijstaande woning en zoals hiervoor aangegeven, wenst hij in plaats daarvan twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Op de volgende pagina heb ik het bedoelde perceel op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert' aangeduid en in een plattegrondtekening de situering van de gevraagde nieuwbouw weergegeven.



verbeelding bestemmingsplan Woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert

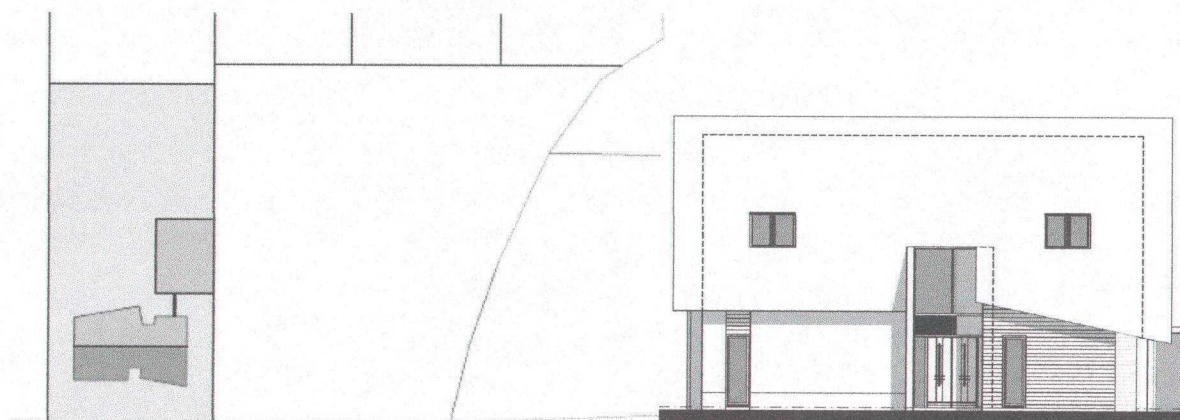


situatietekening (niet op schaal) van de gevraagde nieuwbouw 2 halfvrijstaande woningen aan Doonheide



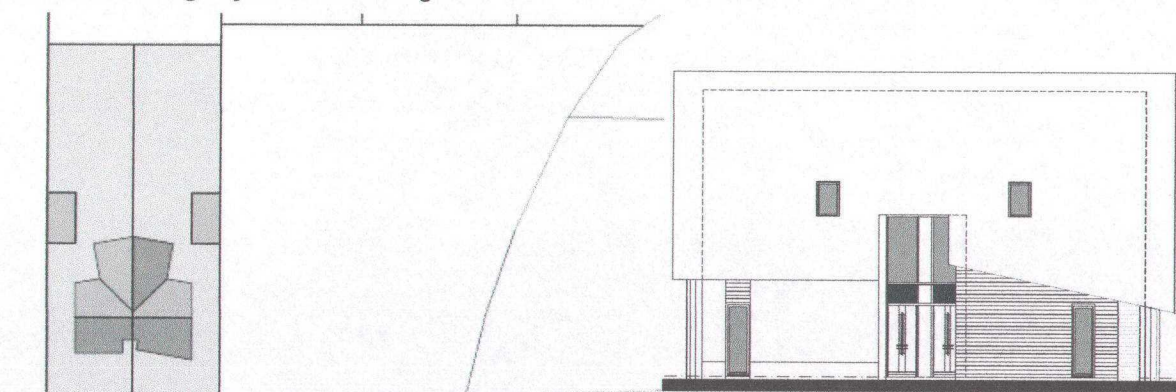
Op de verbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen in een groter bouwvlak waarbinnen maximaal 7 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Zoals in de toelichting beschreven, worden in het noordelijk deel van het plangebied (zuidzijde Doonheide) 2 vrijstaande woningen gebouwd, één op het perceel van de heer Valks en één op het naastgelegen perceel. Naar ik heb begrepen heeft uw college inmiddels op verzoek van BL Huisvesting principemedewerking toegezegd aan de bouw van een extra vrijstaande woning op het naastgelegen perceel. Indien u ook principemedewerking verleent aan de bouw van twee halfvrijstaande woningen op het perceel van de heer Valks, dan zouden er aan dit deel van de Doonheide in totaal dus twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De heer Valks is van oordeel dat wijziging van het type woning (van vrijstaand in halfvrijstaand) en toevoeging van een woning geen wezenlijke inbreuk maakt op de stedenbouwkundige opzet van het totale woningbouwplan, maar zich daar juist goed invoegt, met name omdat in het ontwerp van het bouwplan is gekozen voor een verschijningsvorm, die gebaseerd is op het bouwplan van de oorspronkelijk geprojecteerde vrijstaande woning (zie onderstaande afbeeldingen). Daarbij is ook rekening gehouden met de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitplan 'Gereedschapskist landschappelijk bouwen', dat in het bestemmingsplan als bijlage bij de regels is opgenomen.



Doonheide
situatietekening vrijstaande woning

Voorgevel.



Doonheide
situatietekening twee halfvrijstaande woningen

Voorgevel.



Door de wijziging van één vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen vindt er langs de Doonheide geen verdichting van bebouwing plaats en blijft de open bebouwingsstructuur en het straatbeeld gehandhaafd, in tegenstelling overigens tot de toegevoegde vrijstaande woning op het naastgelegen perceel, die de bebouwingsdichtheid ter plaatse wel vergroot en daarmee stedenbouwkundig ook meer invloed heeft op het straatbeeld en de bebouwingsstructuur dan de gevraagde wijziging van één vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen op het perceel van de heer Valks.

Het voorgevelaanzicht van de beoogde twee halfvrijstaande woningen is op enkele ondergeschikte details na nagenoeg hetzelfde als het voorgevelaanzicht van de vrijstaande woning, dat reeds door uw college bij brief van 27 maart 2013, kenmerk RO/OTH/EvdK/667260 akkoord is bevonden. Een afschrift van deze brief heb ik volledigheidshalve bijgevoegd.

Door het wijzigen van één vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen vindt er toevoeging van één woning plaats. Met de extra vrijstaande woning op het naastgelegen perceel komt het aantal woningen binnen het gehele plangebied op 36, waarvan 14 woningen in de sociale sector en 22 woningen in de vrije sector. Het aandeel sociale koop- en of huurwoningen daalt hierdoor weliswaar enigszins, maar er blijft sprake van een verdeling die aansluit op het streven naar 40% sociale sector en 60% vrije sector, die in het regionale en gemeentelijk woningbouwprogramma wordt gehanteerd en die ook door de gemeente Gemert-Bakel wordt onderschreven, waarbij wel het uitgangspunt geldt dat de gemeente wil blijven bouwen naar behoefte. Vanwege de economische crisis is de situatie op de woningmarkt drastisch gewijzigd. Volgens de heer Valks is er op dit moment op zijn perceel meer behoefte aan (goedkopere) halfvrijstaande woningen dan aan een (duurdere) vrijstaande woning. Het is overigens de bedoeling dat hij met zijn gezin in één van deze woningen zal gaan wonen. De andere woning zal aan een inwoner van Gemert te koop worden aangeboden.

Voor Gemert-Bakel is in het regionale woningbouwprogramma in de periode 2010-2020 voorzien in een groei van de woningvoorraad van 930 woningen, waarvan 372 in de sociale sector en 558 in de vrije sector. De 930 woningen vormen voor de gemeente een richtgetal. Uit vooral monitoring en de concrete behoefte die zich voordoet zal (op termijn) blijken of dit getal ook daadwerkelijk reëel is. Het woningbouwprogramma heeft ook in zich dat indien zich ontwikkelingen voordoen het programma eventueel bijgesteld kan worden.

Op 13 december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 vastgesteld, waarin de afspraken over een herverdeling van aantallen woningen zijn vastgelegd. Het Stedelijk Gebied heeft op basis van de nieuwe provinciale prognose en de afspraken van het BSGE-convenant (*BSGE staat voor Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven*) een nieuwe herverdeling gemaakt. Voor de hele SRE-regio is volgens de provinciale prognose het Regionale woningbouwprogramma ruim 4.000 woningen groter geworden. Voor Gemert-Bakel betekent dit dat in de periode 2012-2022 (2012 t/m 2021) voorzien is in 1.021 woningen. Het streven naar het aandeel sociale koop- en of huurwoningen blijft voor Gemert-Bakel 40%.

Gelet op deze naar boven bijgestelde prognose en afspraken in het Regionale woningbouwprogramma is de toevoeging van een halfvrijstaande woning in het plangebied Doonheide-Lodderdijk naar mijn oordeel in te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma voor 2014. Ik vraag u dan ook vriendelijk om deze extra woning daarin mee te nemen.



Het vorenstaande in aanmerking nemende vraag ik u namens de heer P.Valks vriendelijk om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee halfvrijstaande woningen op zijn perceel aan de Doonheide.

Wanneer u voor de beoordeling van mijn verzoek aanvullende informatie of een toelichting wenst, dan zijn de heer Valks en ik uiteraard graag bereid om deze te geven.

Hoogachtend,

Drs. J.L.B. (Johan) Vogelzang

Onderwerp:

**Indienen bouwaanvraag
welstandsadvies**

Uw brief, ontvangen op:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

RO/OTH/EvdK/667260

Bijlage(n):

P.C.M. Valks
Oudestraat 40
5421 WE GEMERT

Gemert : 27 maart 2013

Verzonden: 27 maart 2013

Geachte heer Valks,

Op 20 maart 2013 hebben wij uw (bouwplan) schetsontwerp ontvangen. Het bouwplan is voor het oprichten van een vrijstaande woning met bijbouw gelegen op locatie Doonheide ongenummerd in Gemert.

In deze brief leest u over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag.

Bestemmingsplan

Voor uw perceel geldt het bestemmingsplan "Doonheide - Lodderdijk Gemert " met enkelbestemming "Wonen".

Uw schetsontwerp voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat:

- De goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Omdat de goothoogte niet meer afwijkt dan 25% is het mogelijk ontheffing te verlenen, overeenkomstig artikel 6.3.1 van het bestemmingsplan.
Hiervoor worden € 550,00 extra leges in rekening gebracht.

Wij wijzen u erop dat de voorgevelrooilijn op 7 meter van de perceelgrens gelegen is.

Indienen gegevens

Voor de voortgang van uw bouwplan verzoeken wij u binnen 12 weken na verzending van deze brief de volgende gegevens in te dienen:

- Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor de activiteit:
 1. Bouwen
 2. Afwijken bestemmingsplan

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening
28.50.02.708

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Digitaal indienen.

Het is mogelijk om de tekeningen digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl
U kunt eventueel ook de tekeningen met bijlagen als pdf-bestand mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

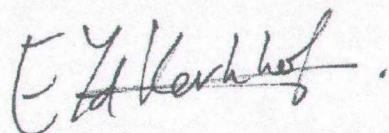
Voor nadere informatie over de procedure verwijzen wij u naar de website
www.omgevingsloket.nl

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mij. Mail naar gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. van den Kerkhof'.

E. van den Kerkhof
medewerker Omgevingsvergunning, Toezicht en Handhaving

Afschrift aan: B. van Venrooij per e-mail.