

# Bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015”

## BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

### INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	2
2. ZIENSWIJZEN .....	2
2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongen. in Gemert .....	2
2.2 Zienswijze 2: Sportlaan 2-4 in Gemert.....	3
2.3 Zienswijze 3: Sportlaan 2-4 in Gemert.....	10
2.4 Zienswijze 4: Verkoop reststroken: Louis Couperusstraat 4 Gemert.....	14

## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 november 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn vier zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. In onderliggende bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Per zienswijze is aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

## **2. ZIENSWIJZEN**

### **2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongen. in Gemert**

#### Ontvankelijkheid

Op 5 november 2015 is de zienswijze (via de berichtenbox) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

1. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een van deze uitzonderingen betreft een *stedelijke ontwikkeling* binnen een aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ (artikel 7.8 Verordening ruimte). De indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van enkel twee woningen hier niet aan voldoet;
2. Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat ook niet voldaan wordt aan de andere voorwaarde ‘kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties’. Hierbij dient o.a. een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd die vergelijkbaar is met de tegenprestatie die vereist is bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze verantwoording ontbreekt.

#### Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg daarvan wordt voorgesteld dit onderdeel van het bestemmingsplan, te weten de planontwikkeling t.a.v. Doonheide ongen. in Gemert, uit het bestemmingsplan te verwijderen.

#### Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door het ontwikkelplan Doonheide ongen. in Gemert uit het bestemmingsplan te verwijderen (uit zowel verbeelding, planregels en plantoelichting).

## 2.2 Zienswijze 2: Sportlaan 2-4 in Gemert

### Ontvankelijkheid

Op 11 november 2015 is de schriftelijke zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. T.a.v. woningbouw de aspecten die van belang zijn bij de ladder duurzame verstedelijking onvoldoende zijn onderbouwd: in de plantoelichting is onderbouwd dat de onderliggende planontwikkeling is gericht op het toevoegen van 10 nieuwe woningen. Gezien uitspraken van de Raad van State is het daarom de vraag is of in dit geval sprake is een 'stedelijke ontwikkeling' en derhalve een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Volledigheidshalve is de plantoelichting toch een nadere toetsing uitgevoerd. Door de indiener van de zienswijze wordt specifiek aangegeven dat:
  - a. onvoldoende is aangetoond wat de regionale behoefte is; in de plantoelichting is aangegeven dat voor de periode 2014-2024 de woningbehoefte voor de gemeente Gemert-Bakel 1.230 woningen bedraagt Dit aantal is gebaseerd op uitkomsten uit het regionale woningbouwprogramma uit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en o.a. provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Het woningbouwprogramma van onderliggende ontwikkeling is vervolgens getoetst aan het gemeentelijk woningbouwprogramma daarbij is rekening gehouden met de resultaten in de 'Regionale Agenda Wonen (d.d. 16 december 2015)'. Aanvullend blijkt uit o.a. tabel 1 van dit rapport dat binnen de gemeente Gemert-Bakel inmiddels 360 woningen zijn ingevuld in vastgestelde plannen. Zo'n 515 woningen (=875-360) zijn momenteel betrokken bij plannen die worden voorbereid (waaronder onderliggende ontwikkeling). E.a. betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 515 woningen in nieuwe ontwikkelingen (waarvan 160 woningen a.g.v. sloop). Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde agenda aan de bijlagen toe te voegen;
  - b. onvoldoende is aangetoond dat in de regionale behoefte wordt voorzien binnen de bestaande bebouwing en binnen het bestaand stedelijk gebied; in paragraaf 4.2 van de plantoelichting is nader onderbouwd dat binnen de Verordening Ruimte het plangebied is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. Daarnaast blijkt uit de plantoelichting dat de locatie centraal binnen de kern Gemert is gelegen en dat het om een bestaande locatie betreft welke momenteel bestemd is als 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf'. De locatie, welke eerder werd gebruikt voor woondoeleinden door de beheerder van het sportcomplex en door de Atlant t.b.v. de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid Milieucategorie 1 en 2, is enkele jaren geleden door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer had daarbij het doel om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Uit de toelichting blijkt tevens dat de initiatiefnemer het voornemen heeft de bestaande boerderij te hergebruiken. E.a. betekent dat bestaande locatie binnen de kern van Gemert wordt hergebruikt t.b.v. een nieuwe planontwikkeling (inbreidingslocatie). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - c. onvoldoende is aangetoond hoe groot de actuele behoefte is; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Bij gemeentelijk toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is tevens rekening gehouden met de resultaten van het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Aanvullend is o.a. in hoofdstuk 5 het vraag en aanbod van de gemeente Gemert-Bakel uitgewerkt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen' en het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent

dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;

- d. onvoldoende is aangetoond dat niet reeds in de actuele behoefte is voorzien; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen'. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;
- e. onvoldoende is aangetoond dat middels onderhavig plan wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte; in de plantoelichting is opgenomen dat de gemeente Gemert-Bakel als uitgangspunt heeft om 40% van de nieuwbouw uit te voeren t.b.v. de sociale sector. Bij de (gemeentelijke) toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is hiermee rekening mee gehouden. Hoewel in onderliggende planontwikkeling weliswaar géén sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt 47% van de nieuwbouwplannen d.d. 2014-2024 gerealiseerd in de sociale sector. Hiermee wordt aan voornoemde norm voldaan. Ten slotte wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1c. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde document aan de bijlagen toe te voegen;

2. T.a.v. water:

- a. onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden; ten behoeve van onderliggende planontwikkeling is door Tritium advies BV op 28 mei 2015 een waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. De aannahme betreffende de toekomstige toename van de verharding van het terrein is zelfs aanzienlijk hoger dan benodigd omdat hierbij geen rekening is gehouden met het dakvlak van de loods die onlangs is verwijderd alsmede een groot verhard terrein rondom deze loods. In werkelijkheid zal er dus nagenoeg geen toename van zijn. Tevens blijkt dat er een oplossing is om regenwater vast te houden en niet te infiltreren zodat er geen sprake is van een negatieve invloed op de grondwaterstand in de omgeving. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- b. niet alle uitgangspunten uit de plantoelichting zijn verwerkt in de planregels; in de plantoelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd dat onderliggende planontwikkeling kan voldoen aan de voorwaarden van een goed woon- en leefklimaat m.b.t. o.a. het aspect water. Binnen de planregels van de bestemmingen 'groen', 'verkeer-verblijfsgebied' is binnen de bestemmingsomschrijving o.a. ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen de bestemmingsomschrijving van 'water' is ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen. Een verdere verankering van deze uitgangspunten is niet noodzakelijk omdat o.b.v. het Bouwbesluit 2012 van de Bouwverordening Gemert-Bakel<sup>1</sup> (d.d. 14 juni 2012) een nadere toetsing van de uitwerking/ uitvoering volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst is wettelijk bepaald. Er geldt in het kader van de Wabo een limitatief imperatief stelsel. Het is dan ook niet mogelijk om buiten dit limitatief imperatief stelsel andere aspecten aan de toetsing van de omgevingsvergunning voor te leggen. Daarbij zal worden getoetst of het bouwplan daadwerkelijk aan deze uitgangspunten voldoet. Voldoet een aanvraag omgevingsvergunning niet aan deze aspecten dan zal de

---

1. O.a. artikel 2.7.5 Bouwverordening Gemert-Bakel.

- vergunning worden geweigerd. De planologische aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, nadere zaken zijn zoals bovenstaand geborgd in andere wet- en regelgeving. Indien we de zaken zouden opnemen die zijn grondslag hebben in het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening zouden we deze regelgeving onrechtmatig doorkruisen, wat niet mogelijk is. De planregel zou dan voor vernietiging in aanmerking komen, wat ongewenst is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- c. de hoge grondwaterstand en een toename van oppervlakte verharding tot meer problemen zal leiden; in voornoemde waterparagraaf is met beide aspecten rekening gehouden. Conform het gemeentelijk waterbeleid zal het regenwater via regenwaterleidingen worden opgevangen en afgevoerd uit het gebied zodat dit niet leidt tot problemen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - d. ophoging van het plangebied resulteert in afwatering richting het perceel van de indiener van de zienswijze en daarmee leidt een aanzienlijke overlast; uit de waterparagraaf blijkt dat t.b.v. het regenwater is voorzien in waterberging binnen het plangebied zodat geen sprake is van afstroming naar belendende percelen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - e. realisatie en in stand houding van waterberging (op het eigen perceel) niet is verankerd in de planregels; zie antwoord onder 2b + doordat de afvoer van regenwater via een gemeentelijk hemelwaterstelsel naar oppervlakte water begeleidt zal dit niet leiden tot overlast in de omgeving. Ook de instandhouding van de waterberging hoeft niet in het bestemmingsplan worden verankerd. Bij het niet naleven van vastgesteld (gemeentelijk) beleid, heeft de gemeente de mogelijkheid om een handhavingstraject op te starten. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
3. T.a.v. parkeren:
- a. met de aanleg van 11 parkeerplaatsen een te lage parkeernorm wordt gehanteerd; o.b.v. de huidige gemeentelijke parkeernorm dienen t.b.v. 11 reguliere woningen totaal 24,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de plantoelichting is onderbouwd dat, gezien de leveringsakte van de gronden tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van 1 parkeerplaats per woning/wooneenheid. Bij realisatie van maximaal 11 woningen/wooneenheden binnen het plangebied door de initiatiefnemer, betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen door de initiatiefnemer binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. De dan resterende 13,2 parkeerplaatsen zijn de verantwoording van de gemeente. In de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeentelijke parkeerbeleidsnota staat dubbelgebruik onder voorwaarden toe. Uit het eerder genoemd rapport blijkt dat in de directe omgeving van de Sportlaan 143 parkeerplaatsen liggen. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld als buffercapaciteit van het sportpark gedurende het weekend. Op doordeweekse dagen zijn in de directe omgeving van het sportpark voldoende parkeerplaatsen aanwezig, m.a.g. dat de 143 parkeerplaatsen dan beschikbaar voor het IKC en voor de  $\pm 60$  op loopafstand omliggende bestaande woningen en de 10 nieuwe woningen. Uit tabel 1 en 2 van voornoemd rapport blijkt verder dat het IKC overdag minimaal 50 parkeerplaatsen tot maximaal 92 parkeerplaatsen nodig heeft. Gevolg daarvan is dat er overdag tussen de 51 - 93 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen. Voor de  $\pm 60$  bestaande omliggende woningen geldt de oude parkeernorm (voor 2013) van 1,7 parkeerplaatsen/ woning waarvan 0,7 in het openbaar gebied. Rekening houdend met een aanwezigheidspercentage 60% (conform de CROW-richtlijn) betekent dit dat de 60

bestaande woningen gedurende het drukste moment van de doordeweekse dag  $((60 \cdot 0,70) \cdot 60\% =)$  25,2 parkeerplaatsen nodig hebben, waardoor er overdag nog 26 tot 68 parkeerplaatsen resteren waarbinnen de parkeerbehoefte vanuit onderliggende planontwikkeling opgevangen kan worden. In de avonden en de weekenden heeft het IKC geen parkeerbehoefte. Gevolg is dat in de avonden alle 143 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen en dat enkel in de weekenden extra parkeerdruk kan ontstaan. Ontwerpen op basis van piekmomenten resulteert weliswaar altijd tot voldoende parkeerplaatsen maar echter ook, gedurende het grootste deel van de week, tot leegstaande parkeerplaatsen die de openbare ruimte er niet beter op maken. Naast bovenstaande theoretische benadering is, om aan te tonen dat sprake is voldoende parkeerplakken om de extra parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen op te vangen, naar aanleiding van deze zienswijze d.d. december 2015 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit de resultaten van deze meting mag de conclusie getrokken worden dat er geen sprake is van parkeerdruk in deze omgeving. Er is namelijk sprake van parkeerdruk als de bezetting hoger is dan 80% (zie parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013). De aanwezige overcapaciteit bedraagt 80% van  $120 - 61 = 35$  parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende voor de ruimtelijke ontwikkeling op de Sportlaan. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet zal verminderen. Dit temeer omdat de loopafstand tussen de ontwikkellocatie en de woning van degene die onderliggende zienswijze heeft ingediend meer dan honderd meter bedraagt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld de plantoelichting conform te wijzigen en de parkeerdrukmeting d.d. december 2015 als bijlage toe te voegen.

- b. de gehanteerde parkeernorm leidt tot parkeerproblemen met als gevolg dat het woongenot zal afnemen; onder punt 3a is nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm uit de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel'. Uitgangspunt van de parkeerbeleidsnorm is dat de verwachte parkeerdruk a.g.v. nieuw beoogde woningen opgevangen kan worden binnen deze gestelde. Omdat voldaan wordt aan de gestelde normen, zijn wij van mening dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een grotere parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet onevenredig zal verminderen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- c. de parkeerplekken worden niet op het 'eigen terrein' gerealiseerd maar binnen het plangebied; in de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel' is het begrip 'eigen terrein' gedefinieerd als: 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op het kavel zelf hoeft worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (oftewel dubbelgebruik) mogelijk is. De parkeerplaatsen moeten wel binnen 100 meter afstand van de entree van de woningen liggen. Uit de beantwoording onder 3a blijkt dat hieraan wordt voldaan. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- d. dat dubbelgebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte niet zorgvuldig is onderbouwd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld de plantoelichting (pag. 12) op dit onderdeel te wijzigen conform beantwoording onder punt 3a;
- e. de parkeerplekken bij het sportveld/ Kindcentrum in het weekend al intensief worden gebruikt; in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is onderbouwd dat extra parkeerbehoefte zich inderdaad in het weekend

- voordoet. Op de overige dagen is geen sprake van parkeerdruk. Zie tevens beantwoording onder punt 3a. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- f. in feite sprake is van driedubbel gebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte en e.a. daarom geen oplossing is: in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), blijkt dat het IKC geen parkeerbehoefte heeft op de momenten dat vanuit de functies sport en wonen de behoefte juist toeneemt (in het weekend). Op de overige momenten is aangetoond dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zie beantwoording onder 3a. Er is in feite dus geen sprake van driedubbelgebruik maar gebruik van capaciteit die reeds aanwezig is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
4. T.a.v. groen:
- a. ten onrechte niet vast wordt gehouden aan de groennorm uit HOOR; er is sprake van een ontwikkeling van 10 extra woningen. Conform de groennorm in HOOR dient er per woning 100m<sup>2</sup> openbaar groen worden gerealiseerd. Gezien de oppervlakte van plangebied (± 3.005 m<sup>2</sup>) wordt de realisatie van 1.000m<sup>2</sup> openbaar groen binnen het plan niet als realistisch geacht. Bovendien grenst het plangebied aan diverse plekken met openbaar groen: het veld aan de Overste Suijsstraat, de sportvelden en de speelplaats van de Samenstroom. Hiermee zijn de functies van openbaar groen gewaarborgd. Gezien de grote hoeveelheid groene ruimte in de directe omgeving is strikte handhaving van de HOOR-norm daarom niet noodzakelijk. Beter is het te streven naar een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Ten behoeve hiervan is in het plangebied een centrale groene ruimte opgenomen incl. voorwaardelijke bepaling t.b.v. de aanleg en instandhouding van groene hagen. Het aanwezige groen zoals opgenomen in het plan voldoet ruimschoots aan de normen die men daar in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan kan stellen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
5. T.a.v. beeldkwaliteit:
- a. toetsing ervan niet als voorwaarde is verankerd in de planregels; dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld. De verankering met het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in artikel 11.1 van de planregels. Hierin is o.a. opgenomen dat: bouwplannen dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan. Omdat het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' is opgenomen als bijlage bij de regels én in het raadsbesluit (op grond van artikel 12a Woningwet) is gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota, heeft het een verdere juridische doorwerking. Hiermee worden de planologische aspecten geborgd in het bestemmingsplan en de welstand technische aspecten van beeldkwaliteit geborgd in het kader van Welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook worden getoetst aan het limitatieve imperatieve stelsel van de Wabo. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
6. T.a.v. flora en fauna:
- a. uitvoering van een nader flora- en fauna onderzoek niet is verankerd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan worden uitgevoerd zonder onderzoek; verankering van een nader flora- en fauna onderzoek in de planregels is niet noodzakelijk. De Flora en Faunawet betreft een hogere andere wetgeving waarin de zorgplicht is opgenomen en daarmee ook een eventueel nader onderzoek. De initiatiefnemer van een bepaalde activiteit is dus altijd gebonden aan andere wetgeving die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan (de Wet ruimtelijke ordening) valt Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

- b. het nadere flora- en fauna onderzoek moet zijn uitgevoerd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet; ingevolge van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden verblijfplaatsen van inheemse diersoorten, zoals vleermuizen, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Is het voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk dat de nesten toch verstoord moeten worden, dan dient in beginsel bij de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een ontheffing van de in de Flora- en faunawet opgenomen verboden aangevraagd te worden.

Gelet op het bepaalde in artikel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (hierna: 'het Vrijstellingsbesluit') kan ontheffing verkregen worden als sprake is van: *de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (artikel 2 lid 3 aanhef en onder j van het Vrijstellingsbesluit)*. Het slopen van de panden teneinde de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen te kunnen realiseren', is aan te merken als: werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit. Vleermuisverblijven worden of in de winter of in de zomer gebruikt. Het is dus mogelijk om in de niet-gebruikte tijd van het verblijf de sloop uit te voeren, mocht uit nader onderzoek aangetoond worden dat er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Daarom mag er zonder meer op worden vertrouwd dat een ontheffing van de Minister verkregen kan worden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

7. T.a.v. zijn eigen belangen:

- a. het woonklimaat behoorlijk zal verslechteren als gevolg van:

- o afname van het uitzicht en, privacy en toename van hinder; als gevolg van deze planontwikkeling zal de directe omgeving zeker veranderen. Gezien het feit dat de locatie is gelegen in een stedelijke omgeving zal er van onevenredige aantasting van het woonklimaat echter geen sprake zijn. Het geheel voldoet aan alle normen en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast past de ontwikkeling in het stedelijke gebied van Gemert-Bakel (plaatselijk gebruik). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

- o afname lichtinval; naar aanleiding van dit onderdeel is een bezonningsstudie uitgevoerd om te kunnen beoordelen in hoeverre er mogelijk sprake is van een onredelijke beperking van het aantal zonuren als gevolg van onderliggende planontwikkeling. Het betreft het schaduweffect vanaf 21 februari t/m 21 september p de tijdstippen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur. Hieruit blijkt enkel in de ochtenden midden in de winterperiode een schaduweffect (welke met name wordt veroorzaakt door de huidige boerderij). Tevens is een vergelijking van de huidige- en nieuwe situatie toegevoegd t.a.v. schaduweffecten effecten. Hierin is rekening gehouden met de bestaande boom op het plangebied maar niet met de bomen op de percelen van de omwonenden. Uit de bezonningsstudie blijkt nauwelijks of geen toename van schaduweffect of lichtinval.

Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De "lichte"- TNO norm is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak van 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.). Uit de bezonningsstudie blijkt dat het plan hier ruimschoots aan voldoet. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te vullen met bezonningsstudie;

- o waardedaling van de woning; indien men van mening is dat sprake is van een waardedaling van de woning, bestaat de wettelijke mogelijkheid om na de afronding



van de ruimtelijke procedure bij het college van Burgemeester en Wethouders een planschadevergoeding aan te vragen. De bestemmingsplan leent zich echter niet voor het beoordelen van planschade. Indien indiener van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan hij zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen indiener daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

8. T.a.v. de planregels:

- a. artikel 1.110 niet zorgvuldig is omdat het daardoor de nieuwe bebouwing mogelijk hoger komt te liggen dan de bestaande waardoor wateroverlast ontstaat; grondwateroverlast voor de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied wordt (juist) voorkomen door ophoging van het plangebied. O.b.v. artikel 1.110 wordt dit inderdaad mogelijk gemaakt. Daarnaast is binnen het plan rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast op de omliggende percelen door: voldoende waterberging aan te leggen en niet te infiltreren. Daarnaast draagt de waterberging bij aan voorkoming van afstroming van regenwater naar aangrenzende percelen. Als gevolg hiervan zijn wij van mening dat e.a. niet onzorgvuldig is. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook géén wijziging voorgesteld;
- b. artikel 6.2.2.2: de planregels in combinatie met de plankaart tot onduidelijkheden leiden t.a.v. de situering van de woningen. Het verbaast hen dat de bouwvlakken zich niet beperken tot het gebied waar de maximum aantal op te richten woningen zijn aangegeven; binnen de geldende planregels is de ligging van de voorgevelrooilijn vastgelegd en daarmee is de situering van de hoofdbouw voldoende vastgelegd (en vergelijkbaar in de rest van de gemeente. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- c. artikel c.6.2.1.3 onder a. niet duidelijk is geformuleerd en daardoor onduidelijk is wat wordt beoogd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
- d. niet duidelijk is wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen artikel c.6.2.1.3 onder b.; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
- e. in de planregels een verplichting ontbreekt tot realisatie en instandhouding van bomen zoals is aangegeven in de toelichting: met de huidige bestemming en de aanduiding van de groene randen binnen het plangebied kan voldaan kan worden aan een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Het aanplanten danwel in stand houden van specifieke bomen is geen voorwaarde. Het is aan de initiatiefnemer zelf om hier wel of geen invulling aan te geven. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging in de planregels voorgesteld.

Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt op enkele punten gedeeld, als gevolg daarvan wordt voorgesteld om op die punten het bestemmingsplan te wijzigen.

## 2.3 Zienswijze 3: Sportlaan 2-4 in Gemert

### Ontvankelijkheid

Op 13 november 2015 is de schriftelijke zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

Plantoelichting:

1. de tekst in paragraaf 1.2 niet actueel is omdat het Integraal Kindcentrum reeds is ontwikkeld; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen. In het kader van de planologische afweging heeft dit geen gevolgen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
2. uit de tekst in paragraaf 2.1 onvoldoende blijkt dat de 'andere functies dan wonen' niet als zelfstandige functies voorkomen; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
3. de uitvoering van de aaneen gebouwde woningen in de stijl van een langgevelboerderij c.q. schuur niet duidelijk tot uiting komt in de bijgevoegde impressie in paragraaf 3.1 en ook niet verankerd is in het beeldkwaliteitsplan; in de toelichting wordt enkel een impressie weergegeven. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn voldoende uitgangspunten bevat t.b.v. een passende uitvoering van de nieuwbouwwoningen. Waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst is wettelijk bepaald. Er geldt in het kader van de Wabo een limitatief imperatief stelsel. Het is dan ook niet mogelijk om buiten dit limitatief imperatief stelsel andere aspecten aan de toetsing van de omgevingsvergunning voor te leggen. Daarbij zal worden getoetst of het bouwplan daadwerkelijk aan deze uitgangspunten voldoet. Voldoet een aanvraag omgevingsvergunning niet aan deze aspecten dan zal de vergunning worden geweigerd. De planologische aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, nadere zaken zijn zoals bovenstaand geborgd in andere wet- en regelgeving. Indien we de zaken zouden opnemen die zijn grondslag hebben in het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening zouden we deze regelgeving onrechtmatig doorkruisen, wat niet mogelijk is. De planregel zou dan voor vernietiging in aanmerking komen, wat ongewenst is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging in de plantoelichting voorgesteld;
4. een verankering van een goede stedenbouwkundige en/ of landschappelijk inpassing is gewenst omdat de achterkanten van de percelen grenzen aan het openbaar gebied; in het bijbehorende 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn nadere voorwaarden opgenomen m.b.t. erfafscheidingen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende voorwaarden worden geborgd m.b.t. de uitvoering van de achterzijden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
5. de beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied contrasteert sterk met de stedenbouwkundige structuur van de wijk Molenbroek: dat is correct geconstateerd. Het plangebied heeft een zeer eigen karakter als gevolg van de oorspronkelijke functie als boerderij met bijbehorende erfinrichting. Met dit plan wordt beoogd dit karakter te behouden en zo nodig te versterken. De gekozen planologische regeling voorziet hier in voldoende mate in. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook géén wijziging voorgesteld;
6. de tekst in paragraaf 3.1. niet correspondeert met de verbeelding a.g.v. een afwijkende bouw- en goothoogte; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld;

7. met het rechte trekken van de perceelgrens wordt de leefbaarheid van de omgeving aangetast. Men vraagt zich af op welke wijze dit wordt gecompenseerd; omdat er in de omgeving voldoende groen aanwezig blijft wordt de leefbaarheid niet aangetast. Indien men van mening is dat er sprake is van een waardedaling van de woning, bestaat de wettelijke mogelijkheid om na de afronding van de ruimtelijke procedure bij het college van Burgemeester en Wethouders een planschadevergoeding aan te vragen; De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van planschade. Indien indiener van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan hij zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen indiener daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
8. een concrete uitwerking of heldere en toetsbare verankering van de kwalitatieve inrichting van het openbaar groen ontbreekt; met de huidige bestemming van de groene randen van het plangebied en de aanduiding hagen is de gemeente van mening dat voldoen kan worden aan een 'optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Het gemeentelijke beleid houdt een landschappelijke inpassing in Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
9. de tekst in paragraaf 3.3 komt niet overeen met de planregels (afwijkende bouw- en goothoogte en diepte van het hoofdgebouw, drie nieuwe bomen). De opgenomen hoogte is passend voor de omgeving en conform plaatselijk gebruik. De opgenomen hoogte voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de plantoelichting voorgesteld
10. niet blijkt dat de nieuwbouw de bestaande woningvoorraad aanvult (zowel in kwaliteit als in kwantiteit); uit het bestemmingsplan (toelichting en verbeelding) blijkt dat het plan de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen bevat. Daarnaast blijkt dat de bestaande boerderij (1 wooneenheid) omgevormd naar 5 wooneenheden. Hieruit blijkt dat de bestaande woningvoorraad met 10 nieuwe wooneenheden toeneemt.  
Verder is in de plantoelichting opgenomen dat de gemeente Gemert-Bakel als uitgangspunt heeft om 40% van de nieuwbouw uit te voeren t.b.v. de sociale sector. Bij de (gemeentelijk) toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijke woningbouwprogramma is hiermee rekening mee gehouden. Hoewel in onderliggende planontwikkeling weliswaar géén sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt 47% van de nieuwbouwplannen dd. 2014-2024 gerealiseerd in de sociale sector. Hiermee wordt aan voornoemde norm voldaan. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Tevens is bij de toetsing rekening gehouden met de resultaten van het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Aanvullend is o.a. in hoofdstuk 5 van dit rapport het vraag en aanbod van de gemeente Gemert-Bakel uitgewerkt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen' en het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;
11. niet is aangegeven of het bouwplan voorziet in nieuwbouw in de sociale sector; het plan voorziet niet in nieuwbouw sociale sector woningen. Hierover zijn tussen ontwikkelaar en gemeente ook geen nadere afspraken gemaakt. Zie ook de beantwoording onder punt 10. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
12. onduidelijk is hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de woonvisie (2009) en het projectplan Woonvisie; de voorwaarden uit deze visies zijn verwerkt in het gemeente woningbouwprogramma. Het onderliggende plan is hieraan getoetst. Zie ook de beantwoording onder punt 10;

13. een onderbouwing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat m.b.t. akoestiek wordt gemist en dat niet is aangetoond dat de richtafstand met een afstandstrap mag worden verlaagd; onder verwijzing naar de bijlage "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) voldoende is aangetoond dat de richtafstand mag worden verlaagd. Tevens is hierin een afweging gemaakt welke verschillende activiteiten in een gebied overlast veroorzaken en beoordeeld of aanvullende onderzoeken nodig zijn om een goed woon en leefklimaat te waarborgen. In de eveneens bijgevoegde bijlage "Quicksan bedrijven en milieuzonering Sportlaan 2-4 Gemert" is hiervoor een uitgebreide beoordeling opgenomen. Op basis van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG en de beoordeling van Tritium Advies ziet de gemeente geen noodzaak om een aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld.

Planregels:

14. het binnen de bestemmingsomschrijving 'wonen' niet correct is om bouwregels en maatvoering op te nemen; in de bestemmingsomschrijving zijn naast een omschrijving van de toegestane functies en voorzieningen ook de voorkomende bouw-, functie- en maatvoeringaanduidingen opgenomen zoals deze op de verbeelding binnen de bestemming 'wonen' voor kunnen komen. Dit is ons inzien niet incorrect. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
15. de artikelen 6.1.2 (bepaling t.a.v. parkeren) en 6.2.1.3 onder b (de voorwaardelijke bepaling) gebruiksregels betreffen en geen bouwregels: dit onderdeel van de zienswijze wordt deels gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
16. artikel c.6.2.1.3 onder b. en 3.3.2 niet duidelijk zijn geformuleerd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de planregels voorgesteld;
17. de voorwaardelijke bepalingen in artikel c.6.2.1.3 onder b. en 3.3.2 dienen te gelden voor het gebruik van de gronden en bebouwing van alle 11 woningen binnen het plangebied; omdat de planontwikkeling grofweg uit twee planonderdelen bestaat, te weten 6 grondgebonden aan de linkerzijde van het plangebied en 5 woningen/ wooneenheden t.p.v. de bestaande boerderij, zou de initiatiefnemer kunnen besluiten het plan eventueel in deze twee fasen uit te voeren. Om er ook bij de eerste (bouw)fase zeker van te zijn dat de hagen worden aangeplant (en in stand gehouden) is deze bepaling opgenomen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
18. onduidelijk is waarom de mogelijkheid tot het realiseren van een achterpad is opgenomen; Er is een achterpad opgenomen om de toekomstige bewoners de mogelijkheid te bieden vanaf openbaar terrein achterom een berging te bereiken, dit om oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening te voorkomen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
19. een achterpad is minder gewenst omdat het kan leiden tot oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening; achterpaden hebben een primaire functie in het ontsluiten van erven en verhogen daarmee de functionele bruikbaarheid van woonpercelen. Indien als gevolg hiervan er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de groenvoorziening, dan zal hier tegen handhavend dienen te worden opgetreden. Tevens draagt een achterpad bij aan de zelfredzaamheid bij een eventuele calamiteit zoals bijvoorbeeld brand. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook géén wijziging voorgesteld;
20. in de planregels een juridische verankering van het beeldkwaliteitplan wordt gemist; de verankering met het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' is opgenomen in artikel 11.1 van de planregels. Hierin is o.a. opgenomen dat: bouwplannen dienen te voldoen aan de criteria

van het betrokken beeldkwaliteitplan. Omdat het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' als bijlage bij de planregels is opgenomen heeft het een verdere juridische doorwerking. Als gevolg hiervan wordt geen aanpassing voorgesteld. In het raadsbesluit is op grond van artikel 12a Woningwet het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota, zodat de planologische aspecten zijn geborgd in het bestemmingsplan en de welstand technische aspecten van beeldkwaliteit zijn geborgd in het kader van Welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook worden getoetst aan het limitatieve imperatieve stelsel van de Wabo. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

Bijlage Beeldkwaliteitplan:

21. omdat de achterzijde van de nieuw te bouwen aan de bestaande wijk Molenbroek grenzen en omdat deze direct zichtbaar zijn vanaf de Overste Suijsstraat, is het wenselijk is om duidelijke richtlijnen te stellen aan deze achterkantsituatie; in het bijbehorende 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn nadere voorwaarden opgenomen m.b.t. erfafscheidingen. De gemeente is van mening dat hiermee voldoende voorwaarden worden geborgd m.b.t. de uitvoering van de achterzijden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
22. in het beeldkwaliteitplan referentiebeelden worden gemist; in de toelichting wordt reeds een impressie gegeven van de nieuwbouw. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' zijn vervolgens uitgangspunten opgenomen t.b.v. een passende uitvoering van de nieuwbouwwoningen;
23. in het beeldkwaliteitplan een uitwerking van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hagen' wordt gemist; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging in de bijlage 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan' voorgesteld;
24. het wenselijk is om in het beeldkwaliteitplan ook in te gaan op de inrichting van de groenstroken (aan de zijde van het Viool): deze groenstroken zijn op de verbeelding en in de planregels bestemd als 'groen'. In de bijbehorende regels is aangegeven waarvoor deze gronden gebruikt kunnen worden en waarvoor juist niet. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende invulling is gegeven aan deze groenstroken. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld.

### Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt op enkele punten gedeeld, als gevolg daarvan wordt voorgesteld om op die punten het bestemmingsplan te wijzigen.

## **2.4 Zienswijze 4: Verkoop reststroken: Louis Couperusstraat 4 Gemert**

### Ontvankelijkheid

Op 7 december 2015 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is 3 weken buiten de gestelde termijn ingediend en is daarmee niet-ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de hij de uitbreiding van het bouwblok aan de achterzijde geen verbetering vindt. Hij verzoekt daarom het bouwblok aan de voorzijde met 5 meter uit te breiden, zoals ook het geval is bij de naastgelegen percelen.

### Beantwoording zienswijze

Stedenbouwkundig is het voorstelbaar dat de voorgevelrooilijn op dit perceel meer naar voren komt te liggen, indien het een duidelijke verplaatsing/uitbreiding van de hoofdmassa betreft. Dit betekent dan dat de woning als geheel (1 laag met kap) dichterbij de straat komt en meer past in de "zaagtandlijn" van de overige woningen in de straat.

Uitbreiding van de woning aan de voorzijde met enkel een platte bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag van bijvoorbeeld 5 meter diep, is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Omdat dit afbreuk doet aan de ritmiek en geleding van het straatbeeld.

Aangezien er nu (nog) geen sprake is van een concreet bouwplan, kan stedenbouwkundig niet beoordeeld worden of verplaatsing van het bouwblok wenselijk is of niet. Tevens zou verruiming van het bouwblok aan de voorzijde tot gevolg hebben dat: de huidige woning in strijd is met de bestemmingsplanregels. Aangezien de hoofdmassa in de naar de weg gekeerde grens van het bouwblok gebouwd dient te worden, dan wel 1 meter er voor of er achter.

De ingediende zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

### Conclusie

De ingediende zienswijzen is niet ontvankelijk en leidt daarom niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.