

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 een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen.

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

Men dient bezwaar in tegen het bestemmingsplan vanwege:

1. de verkeerskundige gevolgen die de nieuwe woningen én het gezondheidscentrum naar mening van de bezwaarmakers heeft. Zoals de:
 - a. toename van het aantal verkeersbewegingen;
 - b. toename van de parkeeroverlast;
2. de situering van de in/ uitrit van het parkeerterrein aan de Vicaris van der Asdonckstraat waardoor, naar mening van de bezwaarmakers, overlast ontstaat zoals:
 - a. autolampen die in de woningen schijnen.

Beantwoording zienswijze

- 1a. Om te bezien of het bestemmingsplan ten aanzien van verkeer haalbaar is, heeft onderzoeksbureau Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij het ontwerp van het bestemmingsplan is toegevoegd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat: de verkeersbewegingen weliswaar toenemen maar dat deze toename acceptabel is voor zowel de Vicaris van der Asdonckstraat als de Sleutelbosch. In bovengenoemd rapport wordt uitgegaan van 21 woningen. In het onderliggende bestemmingsplan zijn dit echter maximaal 25 woningen. Dit had dan ook in het rapport moeten staan. Voor de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen is het toevoegen van maximaal 4 woningen ten opzichte van het rapport echter minimaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 4×8 bewegingen = 32 bewegingen per etmaal. De wegen rondom de locatie kunnen deze toename prima aan (capaciteit wegen is meer dan 6.000 motorvoertuigen per dag). Dit betekent echter dat de conclusie van het oorspronkelijke rapport niet wijzigt.

Afhankelijk van het definitieve woningaantal moeten er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied. Dit is ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De berekening van de verkeersonderzoeken wordt aangepast en verwerkt in het bestemmingsplan.

- 1b. Doordat voor zowel het gezondheidscentrum (bestemming ‘Maatschappelijk’) als de woningen (bestemming ‘Wonen – Uit te werken – Vicaris van der Asdonckstraat’)

voldaan dient te worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, wordt parkeeroverlast voorkomen. Conform de planregels dient namelijk worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid dat geldend is op het moment van het verlenen van de (omgevings)vergunningaanvraag. 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 verergerd. Volgens vaste jurisprudentie hoeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan een bestaand parkeerprobleem buiten het plangebied te worden opgelost in dit plangebied.

- 2a. De ligging van het gezondheidscentrum, op de hoek van twee straten, is logisch gezien de massa van het gebouw én de bijzondere/ maatschappelijk functie van het gebouw. Daarnaast is bij de situering van het gezondheidscentrum rekening gehouden met de bestaande omgeving zoals het bestaande groen en parkeerterrein. Door het gebouw iets achter op terrein te situeren, wordt parkeerruimte t.b.v. het gezondheidscentrum gecreëerd; blijft de bestaande parkeerplaats (tegenover de school) in stand én kunnen 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- en verdeling van het verkeer over beide plandelen (gezondheidscentrum en toekomstige woningbouw). 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 worden naar een gepaste inrichting om het licht te breken. Dit kan bijvoorbeeld door de ontsluitingsweg zoveel mogelijk tussen bestaande woningen te projecteren en door het aanbrengen van een plateau met groenvoorzieningen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan, bestaande uit: een 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 voorgenomen bestemmingsplanontwikkeling heeft een overleg plaats gevonden tussen bovengenoemde bewoners, Goed Wonen en de gemeente. Als gevolg hiervan is aan de bewoners een aangepaste inrichting 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 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, zoals het verwijderen van het hekwerk en het vervangen van bomen en struiken door gras) waardoor de bezwaarmakers van mening zijn dat de inkijk in de achtertuinen toeneemt en de privacy afneemt.

Beantwoording zienswijze

1. De opgenomen plansystematiek met daarin de opgenomen mogelijke voorzieningen zijn gebruikelijk in Gemert-Bakel en passen in een centrum dorpse wijk. Het zijn dan ook geen bijzonder afwijkende bestemmingen. Deze systematiek wordt overal al jaren toepast. Met de inrichting is juist rekening gehouden met bepaalde ruimtelijke voorwaarden en kwaliteiten om zodoende voor een ieder een goed en aangenaam woon en leefklimaat te creëren. Voor het overige willen we opmerken dat de aangehaalde bezwaren geen ruimtelijke aspecten betreffen. Indien hier in de praktijk daadwerkelijke overlast van wordt ervaren, bestaat de mogelijkheid om hier via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) tegen op te treden. 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, waarbij het pad tegen het gebouw van het gezondheidscentrum wordt gelegd (i.p.v. slingerend in de groenstrook). Hierdoor wordt de afstand tussen het pad en de achtertuinen van de bewoners vergroot en kan de bestaande houtsingel (bestaande uit bomen, struiken en onder vegetatie) zoveel mogelijk worden behouden. Ook wordt voorgesteld om binnen de huidige bestemming 'wonen uit te werken' de groenzone door te trekken. Naar verwachting wordt hiermee de rust en privacy grotendeels geborgd. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
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 deze groenbestemming wordt geregeld in een inrichtingsplan/beplantingsplan. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. Dit betekent ook dat de gemeente verantwoordelijk is voor het ontwerp van de inrichting (inrichtingsplan) en de invulling met beplanting (beplantingsplan). Omdat dit plan in een later stadium door de gemeente wordt uitgewerkt, zijn hiervoor in de plantoelichting nadere inrichtingsvoorwaarden opgenomen. Zoals hierboven is aangegeven heeft de gemeente het concept inrichtingsontwerp aangepast n.a.v. de ontvangen zienswijze waarbij de bestaande houtsingel (bestaande uit bomen, struiken en onder vegetatie) zoveel mogelijk wordt behouden. Vanwege het achterstallige onderhoud zal wel een onderhoudsbeurt uitgevoerd moeten worden. Hierdoor blijft een dichte, gevarieerde beplanting behouden. Dit sluit aan bij het standpunt van de gemeente dat een gevarieerde houtsingel een meerwaarde is voor de groene waarden in deze omgeving en 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'. Zie bijlage 1 voor het concept inrichtingsontwerp 'Wandelpad/fietspad Sleutelbosch'. In de toekomst zal het hekwerk, dat nu de parkeerplaats van de school scheidt van de zonneweide van Fitland, verdwijnen. Omdat het gehele plangebied straks openbaar gebied wordt heeft het hekwerk dan niet langer een functie.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt daarom niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

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 zorgcentrum;
2. het realiseren van woningen met een goot- en bouwhoogte tot 13 meter op de erfgrans, het woongenot aantast vanwege de aantasting van het uitzicht en de privacy;
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. de aangrenzende groenstrook moet worden behouden inclusief de bestaande waardevolle bomen én waarbij afschermende groenvoorziening langs de percelen gerealiseerd moeten voordat er gebouwd kan worden
5. een pad tussen de Sleutelbosch en de Eendracht, de rust, privacy en de sociale veiligheid aangetast;
6. in de planregels de mogelijkheid om te bouwen niet voorwaardelijk wordt gekoppeld aan de verplichting om voldoende waterberging te realiseren;
7. onduidelijk is of er voldoende belangstelling bestaat voor woningen van deze prijs categorie.

Ten slotte wensen de bezwaarmakers:

8. een hekwerk achter hun perceel bij bebouwing van het terrein.

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 bouw- en goothoogte van 13m toegestaan. Deze hoogtes zijn gezien de omvang van het plangebied en de bestaande bebouwing in de omgeving, stedenbouwkundig voorstelbaar. Hiermee kan worden voldaan aan een prettig woonklimaat in het kader van het Bouwbesluit. Er kunnen toekomst bestendige woningen worden gerealiseerd die voldoen aan alle wooneisen. De hoogte van het appartementsgebouw op het aangrenzende perceel (De Vicaris) bestaat uit vier bouwlagen en heeft als referentie gediend om de maximale maat voor gestapelde woningen te bepalen (13m). Het plangebied zal echter niet in zijn geheel worden bebouwd met gestapelde woningen. Zo laat het bestemmingsplan naast gestapelde woningen ook grondgebonden woningen toe. De uiteindelijke verhouding hiertussen zal bij de nadere uitwerking worden bepaald door het beoogde woningbouwprogramma af te wegen tegen de eisen wat betreft parkeren en groen. Deze typologieën zijn gebruikelijk in Gemert-Bakel en passen bij de omgeving. De planopzet past daarbij in een centrum dorpsmilieu.
2. In het uitwerkingsplan worden de contouren van de bebouwing en de functies groen en

verkeer nader bepaald. In de uitwerkingsregels (artikel 6.2.1. lid e) is expliciet opgenomen dat het plan voor woningbouw te zijner tijd op diverse aspecten, waaronder ook stedenbouw, dient worden verantwoord. Daarbij dient aan worden gesloten 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 m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt tenzij anders op de verbeelding aangeduid'*. E.a. betekent dat de uiteindelijke locatie van de eventuele gestapelde bouw pas later wordt bepaald. Ook dan zal pas duidelijk worden of het uitzicht en de privacy van de bezwaarmakers ook daadwerkelijk wordt aangetast.

Goed Wonen heeft echter aangegeven bij deze uitwerking opnieuw in overleg treden met de omwonenden zodat zij al in een vroegtijdig stadium hun inbreng kunnen leveren. Het uitgewerkte plan dient vervolgens ter beoordeling worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Omdat het uitwerkingsplan een zelfstandige planologische procedure doorloopt worden de bezwaarmakers dan opnieuw in de gelegenheid gesteld om eventuele bezwaren kenbaar te maken.

3. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Uit te werken – Vicaris van der Asdonckstraat' zijn maximaal 25 woningen toegestaan. 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 woningaantal ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Uit te werken – Vicaris van der Asdonckstraat' bijgesteld naar maximaal 25 woningen. De definitieve invulling ervan volgt in een later stadium.
Dat het woningbouwprogramma van onderliggend bestemmingsplan past binnen de woonvisie Gemert-Bakel, het regionale woningbouwprogramma en het 'Strategisch kader volkshuisvesting' is reeds onderbouwd in de plantoelichting. Het beoogde woningbouwprogramma is reeds opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een dergelijke inbreidingslocatie is uitermate geschikt voor de diverse gewenste woningtypologieën te realiseren. Ook bevat de plantoelichting een nadere onderbouwing waaruit blijkt dat in het plangebied voldoende ruimte is om het beoogde woningaantal in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening uit te kunnen voeren. Ten slotte is in de uitwerkingsregels (artikel 6.2.1. lid e) expliciet opgenomen dat het uitwerkingsplan te zijner tijd op diverse aspecten dient worden verantwoord. Dit plan dient ter beoordeling worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders en staat open voor een bezwaar- en beroepsprocedure.
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 is door de gemeente het concept inrichtingsontwerp aangepast, waarbij ter plaatse van de bestemming 'wonen uit te werken' de groenzone doorgetrokken. Om dit te verankeren in het bestemmingsplan wordt voorgesteld om ter plaatse de bestemming te wijzigen van 'Wonen – Uit te werken – Vicaris van der Asdonckstraat' naar 'Groen'. Voor onderliggende ontwikkeling is een 'inventarisatie te behouden bomen' opgesteld. Deze inventarisatie is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan en dient als inrichtingsvoorwaarden voor de gemeente bij de uitwerking van het inrichtings-/ beplantingsplan. Uitgangspunt van de gemeente is om de bestaande houtsingel (bestaande uit bomen, struiken en onder vegetatie) zoveel mogelijk wordt behouden. Vanwege het achterstallige onderhoud zal

wel een onderhoudsbeurt uitgevoerd moeten worden. Hierdoor blijft een dichte, gevarieerde beplanting behouden. Dit sluit aan bij het standpunt van de gemeente dat een gevarieerde houtsingel een meerwaarde is voor de groene waarden in deze omgeving en 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'. Zie bijlage 1 voor het concept inrichtingsontwerp 'Wandelpad/ fietspad Sleutelbosch).

5. De opgenomen plansystematiek met daarin de opgenomen mogelijke voorzieningen zijn gebruikelijk in Gemert-Bakel en passen in een centrum dorps milieu. Het zijn dan ook geen bijzonder afwijkende bestemmingen. Deze systematiek wordt overal al jaren toepast. Met de inrichting is juist rekening gehouden met bepaalde ruimtelijke voorwaarden en kwaliteiten om zodoende voor een ieder een goed en aangenaam woon en leefklimaat te creëren. Voor het overige willen we opmerken dat de aangehaalde bezwaren geen ruimtelijke aspecten betreffen. Indien hier in de praktijk daadwerkelijke overlast van wordt ervaren, bestaat de mogelijkheid om hier via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) tegen op te treden.

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, waarbij het pad tegen het gebouw van het gezondheidscentrum wordt gelegd (i.p.v. slingerend in de groenstrook). Hierdoor wordt de afstand tussen het pad en de achtertuinen van de bewoners vergroot en kan de bestaande houtsingel (bestaande uit bomen, struiken en onder vegetatie) zoveel mogelijk worden behouden. Ook wordt voorgesteld om binnen de huidige bestemming 'wonen uit te werken' de groenzone door te trekken. Naar verwachting wordt hiermee de rust en privacy grotendeels geborgd. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

6. De plantoelichting bevat reeds een onderbouwing voor de waterberging binnen het plangebied o.b.v. 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 hier aan wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente is verantwoordelijk voor deze voorzieningen in het kader van bouw- en woonrijp maken van de gronden. Ten slotte is 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. Dit is ter beoordeling aan het college. Daarin krijgt het aspect van de waterhuishouding opnieuw aandacht als integraal onderdeel van de planopgave. Het uitwerkingsplan doorloopt een zelfstandige planologische procedure, zodat de rechtszekerheid gewaarborgd is.
7. De plantoelichting bevat reeds een onderbouwing dat er voldoende belangstelling bestaat voor het aantal- en het type woningen (sociale huur) zoals wordt beoogd in onderliggend plan. Binnen de gemeente Gemert-Bakel is al enige jaren een tekort aan sociale huurwoningen. Onderliggend plan voorziet gedeeltelijk in die opgave. Daarbij heeft Goed Wonen een wachtrij voor de opgenomen typologieën woningen waardoor er niet wordt gebouwd voor leegstand.
8. Initiatiefnemer Goed Wonen zal de situatie bezien en indien nodig met de indiener een gepaste oplossing bespreken.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door de groenzone achter de percelen van de bezwaarmakers door te trekken en ter plaatse de bestemming 'groen' op te nemen.

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;
 - b. het feit dat zij het plangebied gedeeltelijk (perceel Gemert, sectie M, nummer 5024) in erfpacht/ bruikleen heeft;
2. van mening dat onderliggende 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:
 - a. een onderbouwing ontbreekt waaruit blijkt zij niet in haar huidige gebruik¹ wordt beperkt omdat een nader akoestisch onderzoek ontbreekt;
 - b. het onderzoek van bureau Peutz ontoereikend is (omdat géén rekening is gehouden met de bijzondere bescherming van groepswoningen en ook niet met de afstand t.o.v. de woningen binnen de uitwerkingsbevoegdheid en dat bovendien enkel gemeten is vanaf de bestaande bebouwing van Fitland en niet vanaf de grens van haar bedrijf) én bovendien niet ter inzage is gelegd.

Fitland geeft aan graag met het college van Burgemeester en Wethouders in overleg treden om te bezien of en zo ja in hoeverre één en ander alsnog tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing kan worden geleid. Naar aanleiding hiervan heeft o.a. overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke projectleider.

Beantwoording zienswijze

- 1a. Het vigerende bestemmingsplan bevatte voor het gebied de bestemming "gemengd". Dit gebied is hoofdzakelijk bij de gemeente in eigendom. De bestemming "gemengd" maakte het onder andere planologisch mogelijk om evenementen te houden. Wel moet er per evenement nog een evenementenvergunning op grond van de APV worden aangevraagd alsmede toestemming van de grondeigenaar (de gemeente). Op een gedeelte van deze gronden is tevens sprake van een bruikleenovereenkomst voor het gebruik als ligweide c.q. zonneweide. De bruikleenovereenkomst is in 1995 gesloten om

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

te voorzien in de algemene publieke voorziening van ligweide c.q. zonneweide bij het toenmalige buitenzwembad. De bruikleenovereenkomst voorziet niet in de functie voor het houden van evenementen. De afgelopen jaren zijn er maar weinig evenementen gehouden op de locatie. Dit heeft ook te maken met de nieuwe inrichting van het centrum van Gemert waar nu meer evenementen worden gehouden. De ondernemers willen de bewoners betrekken bij het centrum van het dorp. Ook de komst van een appartementengebouw aangrenzend aan het terrein van Fitland heeft hiermee te maken. Met de komst van dit appartementengebouw enkele jaren geleden is al enige inbreuk gemaakt op het evenemententerrein. Ook hebben andere wijzigingen zich voorgedaan in het gebied, zodat ook logistiek en verkeerskundig het terrein minder geschikt is geworden voor het houden van evenementen. Op de gronden die in eigendom zijn van Fitland kunnen nog evenementen worden gehouden die passend zijn voor de omgeving. In het nadere akoestisch onderzoek is hier op ingegaan. 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. Met betrekking tot het houden van evenementen heeft de gemeente dan ook geen bestaand recht vergeven aan partijen. Daarnaast maakt het evenementenbeleid het mogelijk om evenementen op andere locaties te houden binnen onze gemeente. Gezien bovenstaande acht de gemeenteraad het weg bestemmen van het oude evenemententerrein aan de Vicaris van Asdonkstraat en het toekennen van de opgenomen bestemming in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

- 1b. Ten aanzien van de mogelijke zakelijke rechten op het perceel M.5024 is navraag gedaan bij het kadaster. Volgens het ingeschreven afschrift van de akte van ruiling d.d. 8 november 2007 met de daarbij mede ingeschreven tekening blijkt duidelijk dat: met betrekking tot het huidige perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 5024, bij gemelde akte dat door Fitland Groep B.V. afstand is gedaan van de zakelijke kadastrale rechten. Kortom van zakelijke rechten behoudens de bruikleenovereenkomst is geen sprake meer. Dit perceel is dus volledig ter beschikking van de gemeente, 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. De bruikleenovereenkomst wordt door de gemeente als eigenaar van de gronden opgezegd. Fitland heeft ook aangegeven per brief te willen praten over de beëindiging van de bruikleenovereenkomst. Hiervoor zijn de gesprekken met de gebruiker in gang gezet. De opzegging is dan ook reeds aangezegd door de gemeente. De gesprekken met Fitland over de opzegging zijn reeds ingepland. De bruikleenovereenkomst wordt tijdig opgezegd, zodat het planvoornemen binnen de planperiode van 10 jaar kan worden gerealiseerd. Een gedeelte van het terrein is een - nader uit te werken - bestemming. Hiermee is voldoende rekening gehouden met de belangen van de indiener van de zienswijze. Een overgangstermijn om de lopende activiteiten tot een goed einde te brengen is hiermee geborgd. Over de inhoud van de zienswijze kunnen we nog het volgende opmerken.

Dit onderdeel van de zienswijze is tweeledig (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk). Beide staan met elkaar in verband. Voor het bestemmingsplan is met name het publiekrechtelijke van belang. Het privaatrechtelijke zoals eigendomsverhoudingen spelen minder een rol. Wel dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan enigszins rekening te houden in haar belangenafweging 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.

Er wordt gesteld dat de aanwezigheid van de bruikleenovereenkomst een belemmering kan zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit kan zich in theorie voordoen als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. In de huidige situatie is daar geen sprake van omdat de gemeente voornemens is deze 'bruikleenovereenkomst om niet' op te zeggen. De gemeente wil haar gronden voor een ander doel gebruiken. Afgelopen jaren is de opzegging van de bruikleenovereenkomst al diverse malen ter sprake gekomen tussen de gemeente en Fitland. Het voornemen tot opzegging is dan ook diverse malen aangekondigd. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een evident privaatrechtelijk beletsel om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De bruikleenovereenkomst zal spoedig worden beëindigd. Een redelijke gebruikstermijn zal in acht worden genomen, welke in overleg met Fitland en Goed Wonen wordt vastgesteld. Het gebied van Fitland blijft voldoende functionaliteit houden om de huidige activiteiten voort te zetten. Met betrekking tot de bruikleenovereenkomst loopt een opzeggingstraject.

- 3a. + b. De indiener constateert terecht een omissie in het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot industriegeluid en geldende afstanden. Er zijn onderzoeken uitgevoerd op basis van de juiste uitgangspunten van de VNG brochure. In de onderzoeken zijn de juiste juridische omstandigheden meegenomen. Als gevolg daarvan is aanvullend een onderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn toegevoegd. De conclusies van deze onderzoeken worden verwerkt in het totale bestemmingsplan. Door de gekozen plansystematiek zijn alle belangen in voldoende mate afgewogen zonder onevenredige afbreuk te doen aan de belangen van de omgeving.

Overigens wordt door de indiener onterecht verweten dat het akoestisch onderzoek van bureau Peutz niet ter inzage is gelegd. Dit is wel het geval. Wel is het zo dat dit akoestisch onderzoek is aangepast.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom wel tot een wijziging van het bestemmingsplan door o.a. een aanvullend akoestisch onderzoek toe te voegen.

