

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” heeft met ingang van 17 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 28 november 2016 kon iedereen zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

In deze nota 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 Deel 54 in Gemert door dhr. J. Boers, Deel 58a in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening is dat:

1. onvoldoende wordt onderbouwd waarom het molenpad wordt aangelegd;
2. door de aanleg van het molenpad overlast ontstaat;
3. door de aanleg van het molenpad de verkeersveiligheid onvoldoende wordt gewaarborgd;
4. door de aanleg van het molenpad een nieuwe erfafscheiding noodzakelijk is;
5. een nieuwe erfafscheiding mogelijk leidt tot extra onderhoud;
6. een afstand van 1,20m tussen de nieuwbouw en de perceelgrens niet voldoet aan het bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze verzoekt om het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen door het molenpad te laten vervallen.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. t/m 5.: er is nogmaals gekeken naar de historische betekenis van het molenpad. Voorheen liep er een pad vanuit de wijk Molenbroek naar de school aan de Pandelaar. De naam molenpad is daarmee feitelijk misplaatst omdat deze naam suggereert dat het pad er lag om naar de molen te gaan. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer er (in overleg met de Molenstichting en de Heemkundekring) voor gekozen geen openbaar toegankelijk (molen)pad te realiseren. In plaats daarvan wordt ter plaatse een ontsluiting gerealiseerd die enkel toegankelijk is voor de bewoners van de aangrenzende woningen. Omdat het eigendom van dit pad ook toekomt aan deze woningbezitters, is het aan hen om ervoor te zorgen dat deze ontsluiting niet door andere verkeersdeelnemers wordt gebruikt.

De gemeente is van mening dat de wijziging van het molenpad geen aanleiding geeft om de oppervlakte van het bouwvlak te vergroten. De bouwmassa van het ontwerp is al vrij fors en het is niet wenselijk dat het aanzicht nog forser vorm wordt gegeven.

Als gevolg van de verkeersbestemming is het niet mogelijk om op deze strook bebouwing te realiseren.

Het bestemmingsplan en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bieden voldoende mogelijkheden om te voorzien in een eventuele erfafscheiding. De exacte

- uitvoering ervan is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het is aan de bewoners om tot een gewenste oplossing te komen. Wellicht dat de huidige erfafscheiding volstaat;
6. voor vrijstaande woningen geldt inderdaad een afstand van 3,0m tussen het hoofdgebouw en de perceelgrens. In dit geval heeft de locatie echter een bouwaanduiding 'patio' en een bouwaanduiding 'hoofdbouw in de zijdelingse perceelgrens'. In de bijbehorende planregels wordt de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelgrens 'vrij' gelaten. De stedenbouwkundige opzet is door de gemeente beoordeeld. Daarbij is geconstateerd dat deze opzet aansluit bij de omgeving en het daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het gebruik van het molenpad aangepast. In plaats van een openbaar toegankelijk pad wordt een ontsluiting gerealiseerd die eigendom wordt van de bewoners van de aangrenzende woningen en enkel voor hen toegankelijk.

2.2 Deel 54 in Gemert door dhr. P. Zeegers, Deel 59 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 18 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. het vanuit (verkeers)veiligheid onverstandig is om het molenpaadje te herstellen;
2. de functieaanduiding 'detailhandel' dient worden verwijderd.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. er is nogmaals gekeken naar de historische betekenis van het molenpad. Voorheen liep er een pad vanuit de wijk Molenbroek naar de school aan de Pandelaar. De naam molenpad is daarmee feitelijk misplaatst omdat deze naam suggereert dat het pad er lag om naar de molen te gaan. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer er (in overleg met de Molenstichting en de Heemkundekring) voor gekozen geen openbaar toegankelijk (molen)pad te realiseren. In plaats daarvan wordt ter plaatse een ontsluiting gerealiseerd die enkel toegankelijk is voor de bewoners van de aangrenzende woningen. Omdat het eigendom van dit pad ook toekomt aan deze woningbezitters, is het aan hen om ervoor te zorgen dat deze ontsluiting niet door andere verkeersdeelnemers wordt gebruikt;
2. de locatie beschikt over de bestemmingen: "Wonen", 'Groen' en 'Verkeer'. De functieaanduiding 'detailhandel' is bij het ontwerp van het bestemmingsplan al verwijderd. Wel is er voor heel de gemeente een voorbereidingsbesluit 'Supermarkt en grootschalige detailhandel' genomen. Dit besluit is genomen om ongewenste vestiging van supermarkten en grootschalige detailhandel te voorkomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het gebruik van het molenpad aangepast. In plaats van een openbaar toegankelijk pad wordt een ontsluiting gerealiseerd die eigendom wordt van de bewoners van de aangrenzende woningen en enkel voor hen toegankelijk.

2.3 Diederikstraat 5 in Gemert door mevr. mr. M. H. C Peters namens dhr. Van de Laar, eigenaar van café-bar De Bedoeling Diederikstraat 1 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 17 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat er onvoldoende naar zijn belangen als ondernemer is gekeken omdat:

1. het woongenot van de aanwonenden onvoldoende is onderbouwd. Als gevolg daarvan worden klachten van de toekomstige bewoners verwacht op de exploitatie van de café-bar;
2. er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan verwacht hij een tekort aan parkeergelegenheid in de omgeving. Bovendien is de verwachting dat 'zijn' parkeerplaatsen gebruikt zal worden door de bewoners van de appartementen;
3. de noodzaak van de acht appartementen onvoldoende is onderbouwd en daarmee in strijd met zijn belangen als ondernemer;
4. er een waardevermindering van zijn café-bar ontstaat.

De indiener van de zienswijze verzoekt om tegemoet te komen aan zijn zienswijze en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. in paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing is een toelichting gegeven over de milieuzoneringen. Uitgangspunt is dat er reeds een woning op het perceel aanwezig is. Het realiseren van meerdere woningen is dan ook mogelijk. Om meer duidelijkheid over het onderdeel geluid te krijgen is alsnog een geluidsrapport opgesteld. Dit rapport wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan een goed woon- en leefklimaat en dat het toevoegen van de woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het toevoegen van de woningen heeft ook geen invloed op uw activiteiten van het exploiteren van de bestaande café-bar voor zover deze voldoen aan wet- en regelgeving;
2. in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het stedenbouwkundige ontwerp in principe niet voldoet aan de parkeerbeleidsnota. Volgens de parkeerbeleidsnota zijn 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor onderliggende ontwikkeling worden op het terrein 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt t.b.v. 3 parkeerplaatsen een storting gedaan in het parkeerbonds. Binnen de uitgangspunten van de parkeerbeleidsnota is het mogelijk om de parkeerverplichting over te dragen naar de gemeente mits dit op het eigen perceel niet mogelijk is. Dit kan pas als ook aangetoond is dat er sprake is van voldoende restcapaciteit in deze omgeving. Ten behoeve hiervan is alsnog een onderzoek naar de parkeerdruk uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in de omgeving voldoende restcapaciteit aanwezig is. Door deze toelichting is het te verantwoorden dat met een storting in het parkeerbonds op een andere locatie in de gemeente parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Volgens het parkeerbeleid is het noodzakelijk dat de parkeerplaatsen binnen een straal van 800 meter van het betreffende bouwinitiatief worden gerealiseerd. De gemeente heeft 10 jaar de tijd om de parkeerplaatsen te realiseren;
3. het plan is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De visie van de gemeente is dat horeca meer in het centrum past dan in het woongebied. Het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld in overleg met de gemeente. Aangezien de nieuwe ontwikkeling voorziet in 8 appartementen voor starters sluit dit aan bij de

- uitgangspunten van de gemeente. Het plan past binnen de mogelijkheden van het woningbouwprogramma. De ontwikkeling is bedoeld voor starters/alleenstaanden. Voor deze groep zijn momenteel niet veel wooneenheden beschikbaar;
4. voor eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan door het toevoegen het geluidsrapport en het onderzoek naar de parkeerdruk (zie bijlage).

2.4 Diederikstraat 5 in Gemert door mevrouw A. J. H. M. Brouwers, de directie van Brouwers Supermarkten en Slagerijen Beheer BV, eigenaar van het pand Diederikstraat 2 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 16 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn van mening zijn dat:

1. niet wordt voldaan aan de parkeernorm op;
2. de geplande parkeerplaatsen (aan de achterzijde van het plangebied) slecht bereikbaar zijn;
3. de ontwikkeling voorafgaand met de buurt en belanghebbende besproken had moeten worden. Daarbij haalt men aan dat in de plantoelichting onterecht wordt aangehaald dat dit is gebeurd.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het stedenbouwkundige ontwerp in principe niet voldoet aan de parkeerbeleidsnota. Volgens de parkeerbeleidsnota zijn 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor onderliggende ontwikkeling worden op het terrein 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt t.b.v. 3 parkeerplaatsen een storting gedaan in het parkeerfonds. Binnen de uitgangspunten van de parkeerbeleidsnota is het mogelijk om de parkeerverplichting over te dragen naar de gemeente mits dit op het eigen perceel niet mogelijk is. Dit kan pas als ook aangetoond is dat er sprake is van voldoende restcapaciteit in deze omgeving. Ten behoeve hiervan is alsnog een onderzoek naar de parkeerdruk uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in de omgeving voldoende restcapaciteit aanwezig is. Door deze toelichting is het te verantwoorden dat met een storting in het parkeerfonds op een andere locatie in de gemeente parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Volgens het parkeerbeleid is het noodzakelijk dat de parkeerplaatsen binnen een straal van 800 meter van het betreffende bouwinitiatief worden gerealiseerd. De gemeente heeft 10 jaar de tijd om de parkeerplaatsen te realiseren;
2. de gemeente is van mening dat parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied, ruimtelijk een prima oplossing is. Voor het aanzicht en de Diederikstraat is het namelijk niet wenselijk dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden gerealiseerd. Voor elke woning in de straat geldt dat het wenselijk is dat er geparkeerd wordt op eigen terrein.

Echter kan de gemeente een bewoner niet verplichten geen gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen. Wel kan de projectontwikkelaar (vrijblijvend) een beroep doen op de bewoners van het pand om zoveel mogelijk de parkeerplaatsen bij het pand te gebruiken;

3. de gemeente is een voorstander van de dialoog. Dit voorkomt onduidelijkheid voor de omgeving en kan bezwaren voorkomen. De gemeente is er, conform de ruimtelijke onderbouwing van de initiatiefnemer, vanuit gegaan dat deze dialoog ook plaats heeft gevonden. Dat dit niet is gebeurd wordt door de gemeente betreurd. Vooroverleg met de omwonenden is echter geen juridische verplichting conform de Wet ruimtelijke ordening. Indien gewenst zijn de initiatiefnemer en de gemeente bereid om het plan alsnog nader toe te lichten aan belanghebbenden.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan door het toevoegen het uitgevoerde onderzoek naar de parkeerdruk (zie bijlage).

2.5 Diederikstraat 5 in Gemert door dhr. P. Maas en mevr. A. Maas - Brouwers, huurders van het pand aan de Diederikstraat 2 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 17 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze:

1. de ontwikkeling voorafgaand met de buurt en belanghebbende besproken had moeten worden;
2. vrezen dat parkeerplaatsen in de omgeving ingenomen zullen worden door de nieuwe bewoners o.a. omdat de parkeerplaatsen slecht bereikbaar zijn en de toegang aan de Diederikstraat ligt;
3. willen graag duidelijkheid of het om huur- of koopappartementen gaat.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het stedenbouwkundige ontwerp in principe niet voldoet aan de parkeerbeleidsnota. Volgens de parkeerbeleidsnota zijn 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor onderliggende ontwikkeling worden op het terrein 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt t.b.v. 3 parkeerplaatsen een storting gedaan in het parkeerbonds. Binnen de uitgangspunten van de parkeerbeleidsnota is het mogelijk om de parkeerverplichting over te dragen naar de gemeente mits dit op het eigen perceel niet mogelijk is. Dit kan pas als ook aangetoond is dat er sprake is van voldoende restcapaciteit in deze omgeving. Ten behoeve hiervan is alsnog een onderzoek naar de parkeerdruk uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in de omgeving voldoende restcapaciteit aanwezig is. Door deze toelichting is het te verantwoorden dat met een storting in het parkeerbonds op een andere locatie in de gemeente parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Volgens het parkeerbeleid is het noodzakelijk dat de parkeerplaatsen binnen een straal van 800 meter van het betreffende bouwinitiatief worden gerealiseerd. De gemeente heeft 10 jaar de tijd om de parkeerplaatsen te realiseren;

2. de gemeente is van mening dat parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied, ruimtelijk een prima oplossing is. Voor het aanzicht en de Diederikstraat is het namelijk niet wenselijk dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden gerealiseerd. Voor elke woning in de straat geldt dat het wenselijk is dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. Echter kan de gemeente een bewoner niet verplichten geen gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen. Wel kan de projectontwikkelaar (vrijblijvend) een beroep doen op de bewoners van het pand om zoveel mogelijk de parkeerplaatsen bij het pand te gebruiken;
3. in het bestemmingsplan wordt geen sturing gegeven aan het realiseren van koop- of huur appartementen worden gerealiseerd. De projectontwikkelaar is vrij om te bepalen hoe de appartementen in de markt worden gezet.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan door het toevoegen het uitgevoerde onderzoek naar de parkeerdruk (zie bijlage).

2.6 Raam ongenummerd in Gemert door dhr. C. van de Ven en mevr. P. van de Ven - Verhoeven, Groeskuilen 159 Gemert

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat:

1. met de herziening van het bestemmingsplan het mogelijk is bebouwing te realiseren die, gezien de hoogte en de omvang, niet past in het gebied en daarmee sterk afbreuk doet aan de omgeving.

Men verzoekt om af te zien van een verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bovengenoemde kavel.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

Conclusie

De ontwikkellocatie is verwijderd uit het bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

2.7 Raam ongenummerd in Gemert door dhr. G. van de Ven en mevr. M. van de Ven, Groeskuilen 151 Gemert

Ontvankelijkheid

Op 18 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze maken bezwaar tegen het plan omdat:

1. als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogte) er mogelijk bebouwing wordt gerealiseerd waardoor het huidige uitzicht vanuit hun perceel wordt belemmerd.

Om in de toekomst voor planschadevergoeding in aanmerking te komen, dient men bezwaar tegen het plan in.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

Conclusie

De ontwikkellocatie is verwijderd uit het bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

2.8 Raam ongenummerd in Gemert door Boskamp Willems advocaten namens dhr. R. Manders, Groeskuilen 118 Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 november 2016 per fax en op 21 november 2016 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze:

1. kan zich niet vinden in de bestemming ‘Bedrijf -5’. Men heeft vooral bezwaar tegen de omvang van het bestemmingsvlak en de toegestane bouwhoogte;
2. is van mening dat het verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, om de verkoopbaarheid van het bedrijfskavel te vergroten, strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Men verzoekt om het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016’ gewijzigd vast te stellen door de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfskavel van Raam ongenummerd in Gemert niet te verruimen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Cliënt geeft er overigens de voorkeur aan om in rechtstreeks overleg met de gemeente tot een passende bestemmingsregeling te komen.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie géén onderdeel meer te laten zijn van het vast te stellen bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

2.9 Raam ongenummerd in Gemert door M. Jacobs, Groeskuilen 161 Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 21 november 2016 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. de toegestane hoogte van het bedrijfspand te hoog is. Verzocht wordt een maximale hoogte te verlagen naar 8m;
2. een groot en hoog gebouw uitnodigt tot zware industrie en leidt tot meer overlast (o.a. geluid) voor de nabij gelegen woonwijk;
3. voor de omliggende woningen dit leidt tot een waardedaling;
4. het niet wenselijk is dat de smalle strook aan achterzijde van het perceel wordt gebruikt als aan- of afvoerstrook van het bedrijf;
5. de ontwikkeling voor andere weer aanleiding geeft om oude plannen op te willen starten.

De indiener van de zienswijze waarschuwt voor onrust in de buurt en afkeer tegen de overheid en politiek.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

Conclusie

De ontwikkellocatie is verwijderd uit het bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

2.10 Pandelaar 4 Gemert door dhr. B. Kerkhof en mevr. A. Kerkhof - De Kreij, Pandelaar 6 - 8 Gemert

Ontvankelijkheid

Op 17 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat:

1. een haag de privacy ontnemt. Men verzoekt een houten schutting te plaatsen op de erfafscheiding;
2. een inrit van 3,7m tussen Pandelaar 4 en Pandelaar 6 - 8 te smal is waardoor de veiligheid in het geding komt. Men verzoekt de inrit te verbreden naar 4,0m;
3. uit de planstukken onvoldoende blijkt wie verantwoordelijkheid voor de inrit;
4. het huidige gebruik door hen (toegang tot de poort met een auto en parkeren tegen de muur) in de toekomst gehandhaafd dient te blijven;
5. zij in hun privacy worden aangetast door inblik en belichting in de woning en de tuin;
6. de waarde van hun woning zal afnemen.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

Conclusie

De ontwikkellocatie is verwijderd uit het bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

2.11 Pandelaar 4 Gemert door mevr. A. Wilmsen - Van Dommelen, Pandelaar 2 Gemert Ontvankelijkheid

Op 9 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. het beter is om een muur op de erfafscheiding met Pandelaar 2 - 4 te realiseren in plaats van een beukenhaag omdat daarmee haar privacy wordt gewaarborgd en het om weinig onderhoud vraagt.

De indienster van de zienswijze verzoekt om op de erfafscheiding tussen Pandelaar 2 - 4 een muur te realiseren.

Beantwoording zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit vast te stellen het bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

Conclusie

De ontwikkellocatie is verwijderd uit het bestemmingsplan “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”.

2.12 Oudestraat 8 - 12 Gemert door Heemkundekring De Kommanderij Gemert Ontvankelijkheid

Op 21 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. de status gemeentelijk monument zowel voor de buitenkant als de binnenkant van de boerderij geldt. Het is echter onduidelijk welke voorwaarden worden verbonden aan de binnenkant;
2. het wenselijk is om specifiek aan te geven dat de te bouwen schuur (met daarin woningen) het uiterlijk moet krijgen van een historische schuur;
3. de toegangsweg het erf opdeelt waardoor de samenhang van het erf verdwijnt. Het is daarom gewenst om de toegangsweg ten zuiden van de schuur te situeren.

Beantwoording zienswijze

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Zowel de monumentencommissie als de gemeente hebben in het voortraject ook aandacht gevraagd voor beide onderdelen van het monument. Op 23 februari 2016 is de locatie bezocht door de gemeente (beleidsmedewerker beeldkwaliteit) voor een cultuurhistorische en bouwhistorische quickscan. De waarnemingen en conclusies zijn vastgelegd in het document ‘Cultuurhistorische en bouwhistorische quickscan Oudestraat 8 Gemert’. Uit de scan blijkt

dat het historisch interieur volledig verdwenen is en dat de oorspronkelijke houtconstructie (gebinten en spanten) ontbreekt. Er zijn daarom geen cultuurhistorische voorwaarden gesteld aan het interieur. Het document is overhandigd aan de initiatiefnemer, zaakbeheerder en monumentencommissie;

2. de definitieve vormgeving van de schuurwoning wordt bepaald ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en niet in het stadium van de bestemmingsplanprocedure. Indien de Heemkundekring bezwaar heeft tegen de uiteindelijke verschijningsvorm van de schuurwoning, kan men bezwaar indienen bij de procedure omgevingsvergunning;
3. het ontsluiten van het erf aan de zuidzijde heeft inderdaad als voordeel dat de bebouwing meer wordt geconcentreerd op het erf en er een directere samenhang ontstaat. Het situeren van de entree aan de achterzijde van het erf is echter niet representatief. Bovendien ontstaat het gevaar dat deze daardoor geen onderdeel uitmaakt van het erf. Er is daarom gekozen voor één centraal gelegen ontsluiting over het erf. Met deze opzet wordt aangesloten op de bestaande omgeving, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de betekenis van de monumentale boerderij als van het bebouwingslint van de Oudestraat.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan door het toevoegen van het document 'Cultuurhistorische en bouwhistorische quickscan Oudestraat 8 Gemert'.

2.13 Oudestraat 8 - 12 Gemert door familie J. van Rooij - van Hout

Ontvankelijkheid

Op 24 november 2016 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is verbaasd dat de aangrenzende strook (linkerzijde) is aangegeven als straat/ uitrit. Men is van mening dat bij besluitvorming een verkeerd beeld kan ontstaan.

Beantwoording zienswijze

De aangrenzende strook maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. De aangrenzende strook wordt niet gebruikt als straat/ inrit, maar is in eigendom van en in gebruik als privétuin door de familie J. van Rooij - van Hout.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

1. Deel 54 in Gemert door dhr. J. Boers, Deel 58a in Gemert.....	12
2. Deel 54 in Gemert door dhr. P. Zeegers, Deel 59 in Gemert.....	13
3. Diederikstraat 5 in Gemert door mevr. mr. M. H. C Peters namens dhr. Van de Laar, eigenaar van café-bar De Bedoeling Diederikstraat 1 in Gemert	15
4. Diederikstraat 5 in Gemert door mevrouw A. J. H. M. Brouwers, de directie van Brouwers Supermarkten en Slagerijen Beheer BV, eigenaar van het pand Diederikstraat 2 in Gemert	17
5. Diederikstraat 5 in Gemert door dhr. P. Maas en mevr. A. Maas - Brouwers, huurders van het pand aan de Diederikstraat 2 in Gemert	19
6. Raam ongenummerd in Gemert door dhr. C. van de Ven en mevr. P. van de Ven - Verhoeven, Groeskuilen 159 Gemert.....	21
7. Raam ongenummerd in Gemert door dhr. G. van de Ven en mevr. M. van de Ven, Groeskuilen 151 Gemert.....	22
8. Raam ongenummerd in Gemert door Boskamp Willems advocaten namens dhr. R. Manders, Groeskuilen 118 Gemert.....	23
9. Raam ongenummerd in Gemert door M. Jacobs, Groeskuilen 161 Gemert.....	26
10. Pandelaar 4 Gemert door dhr. B. Kerkhof en mevr. A. Kerkhof - De Kreij, Pandelaar 6 - 8 Gemert.....	27
11. Pandelaar 4 Gemert door mevr. A. Wilmsen - Van Dommelen, Pandelaar 2 Gemert..	29
12. Oudestraat 8 - 12 Gemert door Heemkundekring De Kommanderij Gemert.....	30
13. Oudestraat 8 - 12 Gemert door familie J. van Rooij - van Hout.....	32

AANVULLENDE ONDERZOEKEN EN AANGEPASTE VERBEELDING

14. Diederikstraat 5 in Gemert: geluidsrapport.....	34
15. Diederikstraat 5 in Gemert: parkeerdruk.....	36
16. Oudestraat 8-12 Gemert: Cultuurhistorische en bouwhistorische quickscan Oudestraat 8 Gemert.....	37

1. Deel 54 in Gemert door dhr. J. Boers, Deel 58a in Gemert

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Gemert-Bakel*
Ridderplein 1
5421 CV Gemert



Gemert, 09-11-2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan "bouw van 4 woningen op perceel Deel 54 te Gemert"

Geachte raad,

In het Gemerts-nieuwsblad van 14-10-2016 is het ontwerp-bestemmingsplan:

"Deel 54 Gemert: de eigenaar wil op het perceel 4 grondgebonden patiowoningen realiseren. In de huidige situatie is één woning aanwezig;" bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

- Aanleg molenpad.
- Afstand nieuwbouw Deel 54 tov perceelsgrens.

Wat is de reden om hier het molenpad aan te leggen? Het staat alleen maar op een tekening vermeld zonder verdere onderbouwing in de stukken behoudens in 1 zin omdat dit er vroeger ook was maar dat kan niet de reden zijn.

Door aanleg van dit molenpad krijgen wij ongewenst een openbaargebied aansluitend aan ons perceel, hier zullen dus personen door gaan lopen/fietsen, hond uitlaten etc, wat tot overlast gaat betekenen.

Door aanleg van dit molenpad worden wij ook ongevraagd gedwongen kosten te maken om een andere erfafscheiding te plaatsen omdat de huidige erfafscheiding dan niet meer voldoet wat hoogte en privacy betreft voor ons.

Een nieuwe erfafscheiding geeft ons zeer waarschijnlijk extra onderhoud, want als het een erfafscheiding wordt met beplanting zou het zo maar kunnen zijn dat deze dood gaat omdat er honden hun behoefte tegenaan doen, en als het bebouwd zou zijn bv. stenenmuur of schutting bestaat de mogelijkheid dat deze aan het molenpad zijde beschadigd zou kunnen raken door vandalisme bv.

Hoe wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd als het molenpad wordt aangelegd? Wat er gaat gebeuren is dat kinderen (personen) vanuit het bestaande pad vanaf t'slotje de Deel oversteken het molenpad in. Nu staan er bijna altijd auto's geparkeerd in de Deel waardoor er tussen de auto's door wordt overgestoken wat een onveilige situatie kan opleveren. Zitten we dan over een jaar met bv: een verkeersdrempel in de straat te kijken?

2. Deel 54 in Gemert door dhr. P. Zeegers, Deel 59 in Gemert

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT



Gemert, 17 november 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016 (partiële herziening).

Geachte raad,

In het Gemerts Nieuwsblad van 07 oktober 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016 (partiële herziening) bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Het in ere herstellen van het "Molenpaadje"

Gezien vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en algemene veiligheid lijkt het me niet verstandig om dit pad aan te leggen. Op dit moment gebeurt het al regelmatig dat voetgangers en vooral fietsers vanuit het pad naar het Slotje spontaan de weg op rijden/lopen zonder daarbij acht te slaan op de verkeerssituatie. Dit zal naar mijn mening alleen maar vaker gebeuren als aan de overzijde van het pad naar het Slotje dit molenpaadje wordt gerealiseerd. Mocht dit toch gebeuren dan hoop ik niet dat in de toekomst een verkeersdrempel aangelegd gaat worden om de veiligheid te waarborgen. Wat betreft de algemene veiligheid is dit nieuwe pad een pad dat zorgt voor een ontsluiting die loopt van de Vondellaan tot aan de Pandelaar. Ideaal dus voor kwaadwillenden die snel redelijk ongezien de wijk willen doorkruisen. Ook zal het een pad worden wat niet echt uitnodigt om gezellig door te lopen met aan beide zijden alleen maar blinde muren. Gezien het feit dat ik mijn gehele leven woonachtig ben in de Deel en mij niets bekend is van een pad wat hier gelopen zou hebben, lijkt mij het in "ere" herstellen hiervan niet noodzakelijk.

2. Functieaanduiding "detailhandel".

Op de woning ligt nu de functieaanduiding "detailhandel" wat inhoudt dat bij overdracht van deze functie er in de toekomst mogelijkheden zijn om detailhandel in welke vorm dan ook vanuit deze woningen te gaan verrichten. Dit lijkt mij een uiterst ongewenste situatie gezien de parkeerdruk die dit teweeg zou kunnen brengen in de Deel en den Elding. Verzoek is dan ook om de functieaanduiding "detailhandel" te verwijderen van dit perceel zodat er in de toekomst geen detailhandel mogelijk is.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016 (partiële herziening).

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

P. Zeegers
Deel 59
5421 RS Gemert



3. Diederikstraat 5 in Gemert door mevr. mr. M. H. C Peters namens dhr. Van de Laar, eigenaar van café-bar De Bedoeling Diederikstraat 1 in Gemert

achmea  **rechtsbijstand**



AANTEKENEN R213335347

Aan de raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
15 november 2016
Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Gemert-
Bakel, stedelijke gebieden oktober 2016

Ons zaaknummer
R213335347
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw.mr.I. Laurijssen/mw.mr. M. Peters
Afwezig op woensdag

(Per fax vooruit gezonden op 15 november 2016)

Geachte raadsleden,

De heer Van de Laar, eigenaar van café-Bar De Bedoeling, Diederikstraat 1, 5421 EV in GEMERT, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Stedelijke gebieden oktober 2016

Dit plan maakt het mogelijk om op het perceel naast zijn café acht appartementen te realiseren. Naast cliënt ligt nu nog café Down Town. Het is de bedoeling dat dit wordt gesloopt en dat er acht appartementen worden gerealiseerd. Cliënt vreest dat deze ontwikkeling een negatieve impact op zijn bedrijfsvoering gaat hebben. Hij is van oordeel dat er onvoldoende naar zijn belangen als ondernemer is gekeken. Graag licht ik dit hieronder nader toe.

Zienswijze

Zoals gezegd exploiteert cliënt een café/discotheek op het adres Diederikstraat 1. Naast hem ligt ook een café. Wanneer dit café wordt vervangen door acht appartementen vreest cliënt voor klachten over zijn bedrijfsvoering. Zeker in het voorjaar en in de zomer wanneer deuren en ramen open staan en wanneer het terras volop wordt gebruikt. Cliënt heeft ook een vergunning om tot 2 uur 's nachts muziek te draaien. Hij vraagt zich af hoe het woongenot van acht aanwonenden dan gegarandeerd kan worden. Hij is bang dat mensen zich gaan beklagen en zit daar niet op te wachten. In de toelichting wordt aangegeven dat er in de huidige situatie al een bovenwoning boven het café is. Men gaat echter voorbij aan het feit dat één woning wel iets anders is dan acht woningen die aan het café van cliënt gaan grenzen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
15 november 2016

Bestemd voor

Bladnummer

2

Verder is cliënt van oordeel dat er te weinig parkeergelegenheid is. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In plaats van drie parkeerplaatsen wordt er een storting in het parkeerfonds gedaan. Dit levert ter plaatse echter geen oplossing. Cliënt heeft bij zijn café ook parkeergelegenheid nodig en vreest dat de komst van acht appartementen ervoor zorgt dat er minder parkeerplaats in de directe buurt is.

Daar komt nog bij dat cliënt, bij de aankoop van het pand ook parkeerplaatsen heeft gekocht. Het gaat om een tweetal plaatsen. Hoe kan het dan zo zijn dat voor de 8 appartementen geen enkele parkeervoorziening getroffen hoeft te worden buiten storting in een parkeerfonds. Dit lost de situatie ter plaatse immers niet op. Cliënt is van mening dat "zijn" parkeerplaatsen dan straks gebruikt gaan worden door de eventuele toekomstige bewoners van de appartementen.

Cliënt zet ook vraagtekens bij de noodzaak op ter plaatse acht appartementen te realiseren. Er wordt in de toelichting verwezen naar vraag naar woonruimte voor alleenstaanden en starters. Dit wordt verder niet nader onderbouwd. Cliënt heeft de indruk dat er om economische redenen voor zoveel appartementen wordt gekozen terwijl de noodzaak hiertoe niet goed is onderbouwd en het in strijd is met zijn belangen als ondernemer.

Tot slot vreest cliënt voor waardevermindering van zijn pand. Een objectieve koper van een café zal hiervoor minder over hebben als er acht wooneenheden naast liggen. Cliënt overweegt dan ook een planschadeclaim in te dienen op het moment dat het plan toch doorgang zou krijgen.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R213335347. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,


Mevr. m. M.H.C. Peters

4. Diederikstraat 5 in Gemert door mevrouw A. J. H. M. Brouwers, de directie van Brouwers Supermarkten en Slagerijen Beheer BV, eigenaar van het pand Diederikstraat 2 in Gemert

GEMEENTERAAD GEMERT-BAKEL
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Diederikstraat 5 Gemert



Gemert 15 november 2016

De directie van Brouwers Supermarkten en Slagerijen Beheer BV (eigenaar van het pand Diederikstraat 2) maakt bezwaar tegen het voorliggende plan zoals gepubliceerd in het Gemerts Nieuwsblad van 14 oktober 2016 inhoudend het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden op het adres Diederikstraat 5 te Gemert.

Als eigenaar van het pand Diederikstraat 2 hebben wij een zorg over toename van de parkeerdruk aan het begin van de Diederikstraat.
De levensvatbaarheid/continuïteit van de aanwezige winkelstrip en vooral voor ons eigendom is gebaat bij voldoende parkeermogelijkheden.

Wij maken dan ook bezwaar tegen het niet voldoen aan de parkeernorm op eigen terrein en bezwaar tegen het slecht bereikbaar, dus niet bruikbaar, zijn van de geplande parkeerplaatsen aan de achterzijde.

Door de reeds bestaande afsluiting van de logische toerit naar de achterzijde van het pand is men genoodzaakt om te rijden. U begrijpt dat geen enkele bewoner om wil rijden en daardoor snel zijn auto aan de voorzijde, waar tevens de hoofdingang van het appartementencomplex is, zal parkeren. Dit heeft gevolgen voor het winkelend publiek die daarmee geconfronteerd wordt.

Bezwaar hebben wij ook over de gevolgde procedure.

Het is toch een hele ingreep in de buurt om 8 wooneenheden te realiseren.

De druk op alle mogelijke manieren neemt toe in de Diederikstraat.

Wij hadden dan ook zeker verwacht dat er vooraf met ons gesproken zou worden om samen met de buurt en belanghebbenden tot een aanvaardbare plan te komen.

Het gestelde in hoofdstuk 7 (procedure) onder 7.2 inspraak en wettelijk vooroverleg is dan ook een onjuiste weergave. Er wordt geconcludeerd:

"dat er geen formele inspraak gehouden is, omdat het stedenbouwkundig plan in de buurt uitgebreid besproken en bekend is."

Dit is een ONJUISTE WEERGAVE.

Wij hebben enkel kunnen lezen in het Gemerts Nieuwsblad dat de gemeente het voornemen had grond te verkopen om zo mee te kunnen werken aan de herbestemming appartementen Diederikstraat 5. Maar verder is niets gecommuniceerd.

U begrijpt dat we niet gelukkig zijn met het voorliggend plan. Wij zijn niet tegen herbestemming maar wel tegen dit bouwplan op deze manier waarbij een te zware parkeerdruk in het gebied ontstaat.

Brouwers Supermarkten en Slagerijen Beheer B.V.
A.J.H.M (Tony) Brouwers, Virmundtstraat 2, 5421 BW Gemert

5. Diederikstraat 5 in Gemert door dhr. P. Maas en mevr. A. Maas - Brouwers, huurders van het pand aan de Diederikstraat 2 in Gemert

GEMEENTERAAD GEMERT-BAKEL

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan en verzoek herbegrenzing 11846-2016

Diederikstraat 5 Gemert

ONTVANGEN

17 NOV. 2016

Gemert 14 november 2016

De huurders van het pand gelegen aan de Diederikstraat 2 te Gemert en uitbaters van De Spar supermarkt maken bezwaar tegen het voorliggende plan zoals gepubliceerd in het Gemerts Nieuwsblad van 14 oktober 2016 inhoudend het realiseren van 8 zelfstandige wooneenheden op het adres Diederikstraat 5 te Gemert.

In de nieuwe vorm van besturen en beslissen bij ingrijpende veranderingen in het woon en leef klimaat, nemen we aan dat omwonende in een vroeg stadium hier in gekend worden. Een verbouwing van horeca naar 8 wooneenheden mag men wel als een ingrijpende verandering noemen. Wij hebben enkel kunnen lezen in het Gemerts Nieuwsblad dat de gemeente het voornemen had grond te verkopen om zo mee te kunnen werken aan de herbestemming appartementen Diederikstraat 5. Maar verder is niets gecommuniceerd.

Daar wij, als ondernemers van De Spar Buurtsupermarkt met een duidelijke Buurt functie voor zowel mobiele als minder mobiele consumenten, vrezen voor de parkeerplaatsen die ingenomen zullen worden door de bewoners van het nieuw te bouwen complex. Het voortbestaan van de BUURT supermarkt met een collega winkelier en stichting Diomage is gebaat bij voldoende parkeermogelijkheden, daarvoor maken wij bezwaar.

Worden het nu huur of koopappartementen? Met kopers kan men betere afspraken maken, maar door de slechte bereikbaarheid van de parkeerplaatsen aan de achterzijde en het feit dat de toegang aan de Diederikstraat is zal men snel voor een parkeerplaats aan deze straat kiezen.

Wanneer men kiest voor een goede bereikbaarheid en een eventuele tweede toegang aan de achterzijde tot het pand zal dit leiden tot verkeersveiligere en een parkeer vriendelijke oplossing.

Met vriendelijke groeten
Paul Maas en Adrie Maas-Brouwers
Spar Maas-Brouwers
Diederikstraat 2
Gemert



6. Raam ongenummerd in Gemert door dhr. C. van de Ven en mevr. P. van de Ven - Verhoeven, Groeskuilen 159 Gemert

Datum: 24 november 2016

Betreft: Indienen Zienswijze t.a.v. bestemmingsplan: partiële herziening
"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016"

ONTVANGEN

28 NOV. 2016

Geachte gemeenteraad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan: partiële herziening
"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016".

Hierin is een initiatief opgenomen tot verruiming van de bouw- en
gebruiksmogelijkheden aangaande bedrijfskavel Raam ongenummerd in Gemert.
Graag willen wij u onze zienswijze ten aanzien van deze verruiming kenbaar maken.

De betreffende bedrijfskavel (kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G,
nummer 2652) is gelegen direct aansluitend aan het woongebied.

De genoemde partiële herziening voorziet in de mogelijkheid om een bedrijfspand te
realiseren welke qua omvang en/of hoogte buitenproportioneel is op deze locatie. De
voorgestelde toegestane hoogte en omvang zijn dermate royaal, dat dit een
negatieve impact heeft op de woonomgeving.

Gezien de locatie (grens woongebied/bedrijventerrein) is het onzes inziens juist hier
van belang dat qua bebouwing de overgang tussen het woongebied en aangrenzend
bedrijventerrein geleidelijk van aard is.

Ons woonhuis ligt aan de Groeskuilen (huisnummer 159). Vandaaruit heb je direct
zicht op de hierboven genoemde locatie. De herziening van het bestemmingsplan
maakt het mogelijk een bebouwing te realiseren dat sterk afbreuk doet aan het
landelijk karakter van ons uitzicht. En zal daarnaast ook afbreuk doen aan de
landelijke uitstraling van de straat Groeskuilen.

Graag wil ik u verzoeken om gebaseerd op onze zienswijze af te zien van een
verruiming en van de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangaande de benoemde
bedrijfskavel.

Indien gewenst kunnen wij onze zienswijze in een gesprek nader toelichten.

Met vriendelijke groet,



C.J.M.M. van de Ven
P.M. van de Ven - Verhoeven
Groeskuilen 159
5421ZW Gemert

Tel: 0492 367933

7. Raam ongenummerd in Gemert door dhr. G. van de Ven en mevr. M. van de Ven,
Groeskuilen 151 Gemert

Gemert, 17-11-2016

Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

ONTVANGEN

18 NOV. 2016

Betreft: wijziging zienswijze bestemmingsplan inzake Raam Gemert

Geachte heer/mevrouw,

Via deze brief willen wij bezwaar maken tegen de wijziging bestemmingsplan aan de Raam in Gemert.

In het oude plan zou 80% van de kavel bebouwd mogen worden.

In het nieuwe plan is er uitbreiding naar 100% bebouwing van dit kavel.

Door deze uitbreiding van bebouwing is de mogelijkheid aanwezig dat het gebouw in ons uitzicht komt te staan.

Momenteel kijken wij uit op een park en de monumentale boerderij aan de Groeskuilen.

Een bedrijfspannend van 14 meter hoog dat ver boven de bestaande bebouwing uitsteekt doet afbreuk aan de omgeving.

Om voor eventuele planschade in aanmerking te komen hebben we vernomen dat er altijd bezwaar moet zijn gemaakt tegen de voorgenomen wijzigingen.

We zien graag een reactie tegemoet.

Hopende U voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groeten,



Geert en Mirjam van de Ven
Groeskuilen 151
5421 ZW Gemert
Tel: 0492-368128



8. Raam ongenummerd in Gemert door Boskamp Willems advocaten namens dhr. R. Manders, Groeskuilen 118 Gemert

BOSKAMP WILLEMS
• ADVOCATEN •

ONTVANGEN
21 NOV. 2016

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

Bescherken
Dr. Holtropstraat 42 – Eindhoven
Correspondentieadres
Postbus 8027 – 5600 LS Eindhoven

Telefoon 040 250 1414
Fax 040 250 1410
advocaten@boskampwillems.nl
www.boskampwillems.nl

Deedevakje nr. 10.08.1400 (113.06.05.105)

Tevens verzenden per fax (3 pagina's): 0492 – 366 325

Betreft: Manders – Gemert-Bakel (n)
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Onze ref.: KAR/51028-b1
E-mail: k.vandenakker@boskampwillems.nl
Doorkiesnr.: 040 – 250 14 90

Eindhoven, 18 november 2016

Geachte leden van de raad,

Tot mij wendde zich de heer R.J. Manders, wonende aan de Groeskuilen 118 te (5421 ZW) Gemert, hierna te noemen cliënt, met de navolgende kwestie waarvoor hij thans verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp & Willems Advocaten te Eindhoven aan de Dr. Holtropstraat 42 (postadres: postbus 8727, 5605 LS).

Cliënt heeft kennis genomen van het ontwerp van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”, zoals ter inzage gelegd met ingang van 10 oktober 2016. Cliënt heeft mij gevraagd namens hem een schriftelijke zienswijze op dat ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, hetgeen hierdoor geschiedt.

De zienswijze van cliënt heeft betrekking op het plandeel voor het bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd te Gemert. Het betreffende plandeel is gelegen direct achter het perceel van cliënt aan de Groeskuilen 118. Het bedrijfskavel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot “Bedrijf – 5”.

Cliënt kan zich niet vinden in genoemde bestemming. Cliënt heeft vooral bezwaar tegen de omvang van het bestemmingsvlak en het bouwvlak en tegen de toegestane bouwhoogte van 14 meter.

Cliënt heeft in 2005 de boerderij aan de Groeskuilen 116 van uw gemeente gekocht. Nadien heeft hij deze boerderij gesplitst in Groeskuilen 116 en 118. Cliënt is thans eigenaar van Groeskuilen 118. Ten tijde van de aankoop van de boerderij gold voor het bedrijventerrein Wolfsveld nog het bestemmingsplan “Wolfsveld”. In dit bestemmingsplan was achter het perceel Groeskuilen 116/118 ook reeds een bedrijfsbestemming gelegen. Voor cliënt vormde dat echter geen beletsel om de boerderij Groeskuilen 116/118 van de gemeente te kopen. De in 2005 geldende

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder voorbehoud van aansprakelijkheid/verzekering wordt uitbetaald.

BvB: 17042205

(v) R.J.M. van Dalen – (v) H.C.M. van der Steen – (v) M.J.A. Verheij – (v) m. de D.D. Deboer-Brouwer
(v) M. Kato – (v) M. R. Verbe – (v) m. J.F. van Gemert – (v) m. G. de Jong
(v) m. de B.M.P. Reijnen – (v) m. J.W.G. van Boga – (v) m. D. Meijer of Hoek
(v) J.P. Gansen – (v) m. S.W.B. Tol – (v) m. de O. van den Heer – (v) m. A.B. Nijsschall
(v) m. S.J.G.A. van Pelt – (v) m. E.M.A. Aarts – (v) m. de G.C. de Groot – (v) m. L. van Lill

Vervolgblad: I
Manders – Gemert-Bakel (n)

18 november 2016

bedrijfsbestemming was veel kleiner en lag daardoor verder van het perceel Groeskuilen 116/118. En ook had de bedrijfsbestemming veel meer een driehoekige vorm, waarbij de brede basis aan de Oost-Om lag en het bestemmingsvlak naar achteren toe steeds smaller werd. Cliënt kon er daardoor wel vanuit gaan dat bedrijfsbebouwing hoofdzakelijk gesitueerd zou worden aan de zijde van de Oost-Om. In elk geval kon hij verwachten dat op het smalle gedeelte van de bedrijfsbestemming, direct achter Groeskuilen 116/118, geen ruimte was voor grootschalige bedrijfsbebouwing. Mede vanwege die op zichzelf gerechtvaardigde verwachting kocht cliënt de boerderij Groeskuilen 116/118 van de gemeente.

In 2010 werd het bestemmingsplan “Wolfsveld 2010” in procedure gebracht. Op dat moment was de gemeente voornemens het bedrijfskavel Raam ongenummerd te verkopen aan Autobedrijf Mertens die zich ter plaatse zou gaan vestigen. Ten behoeve van die vestiging diende de bedrijfsbestemming vergroot te worden in de richting van het perceel Groeskuilen 118 van cliënt. Omdat dat voor cliënt bezwaarlijk was, werd in overleg met hem een bouwplan ontwikkeld voor het autobedrijf, dat direct achter Groeskuilen 118 alleen voorzag in lage bedrijfsbebouwing met een hellend sedumdak (groendak). In het ontwerpbestemmingsplan Wolfsveld 2010” werd het bouwvlak specifiek op dat bouwplan afgestemd. Aldus werd voorkomen dat cliënt geconfronteerd zou worden met een aantasting van zijn uitzicht en privacy die hij op grond van de oorspronkelijke, kleinere bedrijfsbestemming niet hoefde te verwachten. Om die reden kon cliënt in 2010 instemmen met het plan voor Autobedrijf Mertens en de vergroting van de bedrijfsbestemming.

De vestiging van Autobedrijf Mertens is uiteindelijk niet doorgegaan en het bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd wordt door uw gemeente nog altijd te koop aangeboden. Uit de toelichting bij het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan blijkt dat uw raad wordt voorgesteld de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfskavel te verruimen enkel en alleen om verkoopbaarheid van het kavel te vergroten. In §3.1.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is namelijk vermeld dat door de aanpassing (verruiming) voor een eventuele koper meer vrijheid ontstaat bij het inrichten van het bedrijfskavel. Kennelijk is er derhalve nog geen koper of gegadigde en ook nog geen concreet plan voor een bedrijfsvestiging.

De verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfskavel bestaan concreet in een vergroting van het bouwvlak tot nagenoeg de gehele bedrijfsbestemming (met de daarbij behorende bouwhoogte van 14 meter) en het versoepelen van de inrichtingseisen die in het bestemmingsplan “Wolfsveld” nog werden gesteld. Parkeren hoeft niet langer in de gebouwen plaats te vinden. De voorwaarde van 30% groenvoorziening en water voor de voorgevel is komen te

Vervolgblad: 2
Manders – Gemert-Bakel (n)

18 november 2016

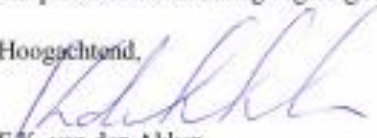
vervallen. En aan de situering en oriëntatie van de bedrijfsbebouwing worden nu niet meer eisen gesteld dan dat de voorzijde van het bedrijfspand moet zijn gericht naar de straat.

Clïent is van mening dat het aldus verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden met kernelijk als enige doel de verkoopbaarheid van het bedrijfskavel te vergroten, strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Verkoopbaarheid is namelijk geen voldoende ruimtelijk relevant argument voor het toekennen van een bedrijfsbestemming aan een bepaalde locatie en in een bepaalde omvang. Dat geldt temeer nu uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat rekening is gehouden met de belangen van cliënt en de andere bewoners aan de Groeskuilen, zoals dat in 2010 bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan “Wolfsveld 2010” nog wel nadrukkelijk gebeurde.

In §3.1.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is slechts summier ingegaan op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de verruiming en vergroting van de bedrijfsbestemming. Feitelijk wordt slechts ingegaan op geringe vergroting van het bouwvlak aan de zijde van de Oost-Om. Het feit dat het bouwvlak juist aan de andere zijde, achter Groeskuilen 116/118, aanzienlijk is vergroot, wordt in het geheel niet toegelicht. Dit terwijl juist die vergroting het mogelijk maakt om tot op korte afstand van de percelen Groeskuilen 116 en 118 bedrijfsbebouwing tot 14 meter hoog op te richten. In 2010 werd dat ook door uw gemeente nog onwenselijk geacht, hetgeen de reden was dat in overleg met cliënt voor Autobedrijf Mertens een bouwplan werd ontwikkeld dat achter Groeskuilen 116/118 slechts voorzag in lage bedrijfsbebouwing met een groene uitstraling.

Gelet op het voorgaande verzoek ik u namens cliënt het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bedrijfsbestemming op het bedrijfskavel Raam omgenummerd niet wordt verruimd ten opzichte van het nog vigerende bestemmingsplan “Wolfsveld 2010” en in elk geval niet op de wijze waarop dat in het ontwerpbestemmingsplan is gebeurd. Cliënt geeft er overigens de voorkeur aan om in rechtstreeks overleg met uw gemeente tot een passende bestemmingsregeling te komen.

Hoogachtend,


F.K. van den Akker

9. Raam ongenummerd in Gemert door M. Jacobs, Groeskuilen 161 Gemert

Aan de Gemeenteraad van gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft : zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan en verzoek her begrenzing van de
bedrijfskavel Raam ongenummerd

Gemert, 21 november 2016

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan en verzoek her begrenzing plan Raam ongenummerd, heb ik op dinsdag 15 november bij een van uw medewerkers, de heer Ed van de Kerkhof, mondeling mijn bezwaar tegen deze zienswijze kenbaar gemaakt.

Er werd bevestigd dat er reeds meerdere zienswijzen waren ingediend en er een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zou plaatsvinden, wat die middag besproken zou worden.

Volgens afspraak is mij 17 november hier per mail een bevestiging van gestuurd. De hoogte zou teruggebracht worden naar 10,5 meter voor dat deel wat in mijn gezichtsveld ligt.

Omdat dit in mijn ogen nog steeds te hoog is, is mij verzocht alsnog een schriftelijke reactie toe te sturen.

Volgens mij zijn de volgende punten van belang:

1. Ik heb het pand van garage Peeters bekeken en vind 10,5 meter toch nog erg hoog voor de overgang van industriegebied naar een woongebied.

Mijn voorkeur gaat toch uit naar maximaal 8 meter

2. een groot en hoog gebouw nodigt uit voor zware industrie wat meer overlast veroorzaakt o.a geluid. Gezien het woongebied op zeer korte afstand is gelegen is dit niet wenselijk voor een woonwijk

3. voor de omliggende en aangrenzende woningen betekent dit een waardedaling van de woningen

4. het is niet wenselijk dat de smalle strook van de Groeskuilen naar de achterkant van het perceel een aan en/of afvoerstrook wordt voor het toekomstige bedrijf

Tenslotte merk ik op dat er in het verleden al heel veel aandacht is geweest voor de strook richting de Groeskuilen en de plannen voor uitbreiding van de familie Emonds. Als genoemd plan van Raam doorgang gaat vinden is dit voor familie Emonds tevens weer een reden om hun plannen opnieuw aan de kaak te stellen. Deze hele voorgeschiedenis heeft al voor veel onrust in de buurt gezorgd, wat niet ten goede komt aan de sfeer. Plaatsing op de beoogde plek van hoge blinde gevels zal de onrust doen toenemen en de afkeer tegen 'de overheid' of 'de politiek' doen groeien.

Ik vertrouw erop dat u mijn zienswijze serieus in overweging neemt en mij op de hoogte houdt van de ontwikkelingen aldaar.

Met vriendelijke groet,

M.A.H. Jacobs
Groeskuilen 161
5421 ZW Gemert
Tel 0492-362037 / 06-21532162



10. Pandelaar 4 Gemert door dhr. B. Kerkhof en mevr. A. Kerkhof - De Kreij, Pandelaar 6 - 8 Gemert



B.J.P. Kerkhof & A.H. Kerkhof- De Kreij
Pandelaar 8
5421 NH Gemert

Gemert, 15 november 2016

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v.: gemeenteraad Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft: Zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan Pandelaar 4 te Gemert

Geachte gemeenteraad van Gemert-Bakel,

Op 7 november 2016 hebben wij kennis genomen van het ontwerp van het bestemmingsplan Pandelaar 4 te Gemert. Het plan bevat onder andere een ontwerp voor vier nieuw te bouwen woningen. Graag zouden wij de gemeenteraad als burens (Pandelaar 6-8) een aantal bezwaren op dit ontwerp willen voorleggen. Hieronder zullen wij deze puntsgewijs beschrijven:

1. In het bestemmingsplan staat een hoge haag getekend tussen onze tuin en die van perceel Pandelaar 4. Momenteel staat er als afscheiding een stenen muur van acht meter lang. Deze muur willen wij graag behouden of er moet een nieuwe stenen muur worden gebouwd, omdat direct achter deze muur ons terras bevindt. Een haag zou ons de privacy ontnemen welke wij nu wel ervaren door de afscheiding van de muur. Het overige wat betreft afscheiding tussen onze percelen kan wat ons betreft in onderling overleg vastgesteld worden met een mooie en deugdelijke houten schutting.
2. De inrit/uitrit tussen ons huis en het perceel Pandelaar 4 is te smal voor het in- en uitgaande verkeer. Aan de straatzijde is deze 3,70 meter breed en ter hoogte van onze keukendeur is deze zelfs maar 3,35 meter breed. Naar ons inziens komt dit de veiligheid niet ten goede voor alle gebruikers van de parkeerplekken, die bewoners van de toekomstige woningen (Pandelaar 4) en onszelf. Als wij vanuit deze plansituatie uit onze achterdeur komen, zouden wij direct op het rijpad staan wat toegang geeft tot de woningen en de parkeerplekken. Om een veilige situatie te creëren zou deze doorgang minstens 4,00 meter breed moeten zijn. Daarnaast is de huidige plansituatie ook onveilig voor voetgangers die op het trottoir lopen. Deze worden niet of nauwelijks gezien door rijverkeer vanuit de parkeerplekken op het toekomstig perceel Pandelaar 4. Tot slot vragen wij ons af wie er verantwoordelijk is voor de in- uitrit als de toekomstige woning verkocht zijn. Wordt dit een openbare weg of betreft het hier een privéterrein voor de aanwonende?
3. Vanwege de erfdiensbaarheid was en is het door de goede verstandhouding met de vorige bewoners altijd toegestaan om onze auto langs de huidige muur te parkeren. In de toekomstige situatie is er met het huidige plan nog voldoende ruimte om onze auto op dezelfde wijze te parkeren. De poort achter ons huis moet door ons gebruikt kunnen worden om met de aanhanger in de tuin te komen. Aangezien deze erfdiensbaarheid al langer dan 24 jaar door de vorige bewoners is toegestaan, willen wij hebben dat bovenstaande situaties (toegang tot de poort met een auto en parkeren eigen auto tegen de muur) gehandhaafd blijven.

Kortom; door het huidige ontwerp worden wij feitelijk flink in onze privacy aangetast, doordat het nodige verkeer van toekomstige bewoners en bezoekers in en uit zullen rijden direct langs ons keukenraam. Daarnaast zijn wij in de toekomst veel van onze privacy kwijt in onze tuin door inkijk vanuit de toekomstige woningen en vanuit de parkeerplekken. Deze situatie hebben wij in het verleden nooit gehad. De consequentie van dit ontwerp zal ongetwijfeld zijn dat er een waardevermindering optreedt van onze woning, naast de reeds feitelijk aangetoonde waardevermindering door het plan Bloemerd, achter onze woning. Dit alles doet sterk afbreuk aan ons woongenot en leefklimaat.

Wij hebben er begrip voor dat de nieuwe eigenaren het perceel Pandelaar 4 willen ontwikkelen en dat sloop en herbouw noodzakelijk is. Wij willen echter niet hebben dat deze nieuwe situatie leidt tot verdere waardevermindering van onze woning en/of vermindering van onze privacy en woongenot. Wij gaan er van deze reden vanuit dat de gemeenteraad zich om ons bezwaar ontrekt en bovenstaande punten meeneemt in de besluitvorming voor een aangepast ontwerp van het bestemmingsplan Pandelaar 4.

Wij vernemen graag wat de reactie van de gemeenteraad is op onze bezwaren.

Hopende de gemeenteraad Gemert-Bakel hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

B.J.P. Kerkhof en A.H. Kerkhof-De Kreij



11. Pandelaar 4 Gemert door mevr. A. Wilmsen - Van Dommelen, Pandelaar 2 Gemert

Gemert, 9 november 2016

Geachte Heren en Dames,



Ik wil graag bezwaar indienen.

Het gaat hier over projectnr. B1536.

4 Woningen op Pandelaar 4.

Nu is de bedoeling dat tussen perceel Pandelaar 2 en Pandelaar 4 een beukenheg geplaatst gaat worden.

Maar ik wil graag een muur over de gehele lengte zoals het al jaren is.

Een heg wordt kaal in de winter, dus verminderde privacy, waar ik eeg op gesteld ben.

Het snoeien van de heg lukt niet ivm mijn leeftijd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

By vragen telefonisch te bereiken 0492-362494

Met vriendelijke groet,
A. Wilmsen-van Dommelen

Mevrouw Andrea Wilmsen-van Dommelen
Pandelaar 2
5421 NH Gemert
0492 362494

12. Oudestraat 8 - 12 Gemert door Heemkundekring De Kommanderij Gemert



Gemert, 17 november 2016
Aan het college van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft:

Zienswijze Keizersbosch

Geacht college,

Heemkundekring De Kommanderij Gemert heeft kennisgenomen van de plannen en de gemeentelijke voornemens cq besluiten over bouwplannen aan de Oudestraat ongenummerd te Gemert ter plaatse bekend als Keizersbosch.

Het voornemen is om in de voormalige boerderij 4 wooneenheden te realiseren. Omdat het een gemeentelijk monument is zal de buitenkant van het gebouw behouden blijven. Daarnaast is er een voornemen voor 7 nieuwe woningen op het voormalige erf van de boerderij. Die nieuwe woningen krijgen een zadeldak en een 'schuuitstraling'. De toepassing van deze kapvorm sluit aan bij de uitstraling van de bestaande boerderij. Heemkundekring De Kommanderij Gemert heeft een aantal opmerkingen bij dit voornemen.

De voormalige boerderij is een gemeentelijk monument en niet alleen de buitenkant is daarbij van belang, maar ook de binnenkant. Het is niet duidelijk welke voorwaarden worden verbonden aan de binnenkant. Boerderijen hebben vaak een specifieke indeling en ook vaak is de houten bouwconstructie nog aanwezig. Deze elementen hebben ook cultuurhistorische en monumentale waarde, die in stand gehouden moet worden.

De voormalige boerderij kende van oorsprong een erf met daarop bijgebouwen. De oorspronkelijke bijgebouwen zijn in het verleden al verdwenen en vervangen door andere gebouwen die nu worden verwijderd. Dat betekent dat er nu een kans is om het oude erf met bijgebouwen (deels) terug te brengen. In de voorgenomen plannen is opgenomen dat de "uitstraling" van de nieuwbouw die van een schuur zal zijn. Onduidelijk is wat dat betekent en een dergelijke term is voor veel uitleg vatbaar. Het is wenselijk om specifiek aan te geven dat de te bouwen schuur (met daarin woningen) het uiterlijk moet krijgen van een schuur zoals die in Gemert voorkomt of voorkwam. Op deze plaats en op dit erf past een historiserend gebouwde schuur.



De volgende opmerking betreft de indeling van het erf. In het voorgenomen ontwerp is een toegangsweg cq inrit gepland pal naast de boerderij. De schuur met daarin de woningen staan aan de andere kant ervan. De toegangsweg scheidt het "erf" in twee delen. Het gevolg is dat boerderij en schuur samen niet het beeld van een samenhangend erf vormen. Het is gewenst dat de toegangsweg cq inrit aan de andere kant van de "schuur" komt te liggen, ten zuiden ervan. De toegangsweg komt dan op de grens van het plangebied als afscheiding met de bestaande bebouwing aan de Oudestraat. Schuur en boerderij zijn dan niet van elkaar gescheiden en geven een veel beter beeld van een (voormalig) boerenerf.

Namens het bestuur van Heemkundekring "De Kommanderij Gemert"

Secretaris,

Toon Verhagen
Adres: secretaris
Biezen 6
5422 CH Gemert

Voorzitter,

Peter van den Elsen

13. Oudestraat 8 - 12 Gemert door familie J. van Rooij - van Hout

verzonden per post en per mail gemeente@gemert-bakel.nl

Gemeente Gemert- Bakel
t.a.v. De Gemeenteraad

Ridderplein 1
5421 CV GEMERT



Gemert, 23 november 2016

Geachte dame, heer,

In aansluiting op het gesprek met mevr. M. van Berlo, afdeling Bouwen en Wonen, d.d. heden 9.30 uur in het Gemeentehuis meld ik mijn zienswijze op het door u onlangs gepubliceerde ontwerp van het bestemmingsplan in het "Weekblad voor Gemert- Bakel" d.d. 20 oktober 2016.

Het betreft het ontwerp zoals door u is gepubliceerd in genoemd weekblad, sub. h, t.w.;"Oudestraat ongenummerd Gemert: de eigenaar wil op het perceel 11 nieuwe woningen realiseren".

Op de digitale versie van het bestemmingsplan is aan de linkerkant, direct naast/buiten dit ontwerp van het bestemmingsplan (sub. h) tot mijn verbazing een straat/uitrit aangegeven, zie bijlage. Echter, hier ligt in het geheel geen straat/uitrit, dit is de privétuin van ondergetekende, woonachtig aan de Churchill-laan 9 te Gemert. Deze grondstrook biedt dus ook op geen enkele wijze een ontsluiting zoals in het bestemmingsplan in kwestie is aangegeven. Het zou een totaal verkeerd beeld kunnen geven in uw besluitvorming over dit ontwerp van het bestemmingsplan wel al dan niet goed te keuren.

Graag ontvang ik van u per omgaande een schriftelijke ontvangstbevestiging van deze brief en tevens een reactie inzake bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

Fam. J. van Rooij- van Hout

Churchill-laan 9
5421 HA GEMERT

contactpersoon:
N. van Lierop- van Rooij
tel.: (0492) 361363
e-mail: nicolevanlierop@upcmail.nl

Bijlage: kopie ontwerp bestemmingsplan



Kopie verzonden naar:
Gemeente Gemert-Bakel t.a.v. mevr. M. van Berlo, afdeling Bouwen en Wonen

10-11-2016

Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

[Home](#) | [Een plan bekijken](#)
Bestemmingsplannen
[Structuurvisies](#) | [Algemene regels overtuinen](#)
[Particulieren](#)
[De kaart gebruiken](#)
[Help](#) | [FAQ](#) | [Contact](#)
Huidige kaart: Bestemmingsplannen

14. Diederikstraat 5 in Gemert: geluidsrapport

P.M.

15. Diederikstraat 5 in Gemert: parkeerdruk

Meten Parkeerdruk

Diederikstraat 5 te Gemert. 15-00187

Aantal beschikbare (geldende) parkeerplekken in een straal van 100m om het te realiseren appartementencomplex.

Het Frans Brugske	17 st
Groeskuilenstraat	9 st
Diederikstraat	34 st
Indieplantsoen	32 st
Berglarenstraat	9 st

Totaal beschikbaar	101 st
---------------------------	---------------

Uit onderzoek op gezette tijden is de volgende telling voortgekomen.

		10.00 - 12.00	bezet	13.00-15.00	bezet	18.00-20.00	bezet	23.00-01.00	bezet
woensdag	23-11-2016	25	24,75%	21	20,79%	x	x	37	36,63%
donderdag	24-11-2016	20	19,80%	27	26,73%	x	x	39	38,61%
vrijdag	25-11-2016	27	26,73%	28	27,72%	46	45,54%	39	38,61%
zaterdag	26-11-2016	x	x	41	40,59%	x	x	x	x

Hoogst gemeten waarde is		
vrijdag	18.00-20.00	45,54%



16. Oudestraat 8-12 Gemert: Cultuurhistorische en bouwhistorische quickscan Oudestraat 8 Gemert

Cultuurhistorische en bouwhistorische quick-scan Oudestraat 8 in Gemert

1. Korte geschiedenis

Hoeve Keizersbosch is gesticht in de middeleeuwen en genoemd naar het klooster Keizersbosch in Limburg. Alhoewel het pand de opzet heeft van een hallenhuis, was het zeker niet een doorsnee boerderij, de bewoners hebben zelf het beroep van boer zelden uitgeoefend, dat lieten zij over aan het personeel, de omliggende landerijen behoorde alle tot deze boerderij. Dat was de reden dat tot in de 20^{ste} eeuw verder geen bebouwing aan de Oudestraat voorkwam. Ondanks de vele verbouwingen en interne aanpassingen, behoort het pand tot één van de grootste historische boerderijen van Gemert.



Oorspronkelijk lag de boerderij met de noordelijke gevel aan de weg naar de gehuchten Berglaren, Groeskuilen en Wolfsbosch. Aan de zuidzijde stond (waarschijnlijk) een schuur/stal. De positie heeft de boerderij behouden tot ca. 1965 met de aanleg van de Churchillaan naar de nieuwe wijk Berglaren.

2. Bouwhistorische quickscan

Op basis van een bezoek op 20 januari 2016 zijn de volgende zaken op te merken over de bouwhistorische kenmerken van de boerderij:

Algemeen

Bouwhistorisch gaaf is het exterieur van het woongedeelte tot aan de brandmuur. Alle overige bouwhistorische sporen zijn verdwenen. De historische contouren van de buitengevels en de kap zijn grotendeels aanwezig.

Specifiek

Historische gaafheid gevels woondeel

De historische gevels van ca. 1870-1880 van het woondeel verkeren grotendeels in authentieke staat. Zie foto's in bijlage III. In willekeurige volgorde:

- Oorspronkelijke verhouding dak en gevel
 - verhouding pan en riet;
 - wolfseind/schild;
- Oorspronkelijk gevelmateriaal
 - kruisverband en muizentand;
 - hanekammen
 - muurijzers
- Gevelopeningen
 - Oorspronkelijke gevelopeningen, inclusief voordeur;
 - Oorspronkelijke kozijnen, 6-ruits schuifvensters en roeden aan de lange zijden;
 - Opmerkelijke 8-ruits schuifvensters voorzijden gevel;

- T-kruis ramen tweede bouwlaag;
- oorspronkelijke luiken, duimen en luikijzers;
- hardstenen vensterbank/dorpel;
- historische kleur (oker, wit en monumentgroen);

De dakgoten aan zijzijden en voorzijden dateren van later evenals de huidige schoorsteen, de voordeur en zijdeur.

Uitgeholde binnenzijde

Aan de binnenzijde zijn alle bouwhistorische elementen, inclusief de indeling van de ruimten in het woondeel, verdwenen. De zijwanden van het staldeel zijn volledig verdwenen (er zijn open verbindingen aangelegd tussen de boerderij en de aanbouw). Ook de achterzijde is volledig vernieuwd d.m.v. een gevel met raamopeningen. Zie bijlage III.

Vernieuwde dakspanten

De kap inclusief spanten zijn vernieuwd of verdwenen. T.b.v. de sfeer in de grote feestzaal op te tweede laag van het oorspronkelijk staldeel zijn schijnspanten aangelegd. Deze hebben verder geen enkele bouwkundige betekenis. Zie bijlage III.

23 februari 2016, gemeente Gemert-Bakel

VT/Emil Uriot

Bijlage I

Kadastrale geschiedenis

Het gemeentearchief van Gemert heeft in 1998 een kadastraal onderzoek uitgevoerd voor de locatie Oudestraat 8. Dit levert het volgende beeld op:

- Jan van Dooren, landbouwer, is eigenaar van perceel sectie E 799 gelegen aan de Oudestraat (leggenummer 1301).
- In kadastraal dienstjaar 1870 vindt herbouw plaats i.v.m. brand. Het perceel is groot 13.90 are en bestaat uit huis en erf.
- In kadastraal dienstjaar 1871 "exp. vrijdom." en bezittingen gaan over naar Johannes van Dooren en consorten, leggenummer 2880, (regel 12). Het perceel sectie E 799 is nog steeds 13.90 are en bestaat nu uit huis, schuur, bakhuis en erf.
- In kadastraal dienstjaar 1883 komt perceel bouwland bij het huisperceel en het nieuwe perceel krijgt als nummer sectie E 968 en is dan groot 14.60 are.
- In kadastraal dienstjaar 1889 worden deze bezittingen verkocht aan Adrianus Biemans, landbouwer (leggenummer 1662)
- In kadastraal dienstjaar 1893 vindt gedeeltelijke sloop plaats (het bakhuis). Bezittingen worden overgeschreven naar regel 83. Er wordt een gedeelte tuin bijgevoegd en het nieuwe perceel krijgt als nummer sectie E 1085 en is dan groot 25.75 are.
- In kadastraal dienstjaar 1924 wordt er iets gesloopt. Bezittingen worden overgeschreven naar regel 136 met omschrijving: "huis, stal, schuur en tuin".
- In kadastraal dienstjaar 1927 wordt er iets gesloopt. Bezittingen worden overgeschreven naar regel 138. Er wordt tevens bouwland (sectie E 970) aan het huisperceel bijgevoegd en het nieuwe perceel krijgt als nummer sectie E 1158 en is dan groot 2.51.92 are.
- In kadastraal dienstjaar 1930 i.v.m. successie gaan bezittingen over naar Aloysius Christianus van Disseldorp, koopman te Gilze-Rijen (leggenummer 5021). Het perceel is nog steeds bekend als sectie E 1158 met omschrijving "huis en bouwland" en is nog steeds groot 2.51.92 are.
- In kadastraal dienstjaar 1935 vindt een verbouw plaats. Bezittingen worden overgeschreven naar regel 12 en omschrijving is dan "2 huizen, tuin, werkplaats en bergplaats".
- In kadastraal dienstjaar 1936 vindt een stichting plaats. Bezittingen worden overgeschreven naar regel 13.
- In kadastraal dienstjaar 1937 vindt een splitsing en scheiding plaats. Bezittingen worden overgeschreven naar Aloysius Christianus van Disseldorp, particulier te Bavel. Perceel is nog bekend als sectie E 1158. Het perceel is volgens het kadaster dan groot 2.44.42 are (2 huizen, enz. ged.)
- In kadastraal dienstjaar 1937 vindt nog een splitsing plaats en bezittingen worden overgeschreven naar regel 6. Perceel is volgens het kadaster dan groot 2.31.67 are.
- In kadastraal dienstjaar 1938 vindt nog een splitsing plaats en bezittingen worden overgeschreven naar regel 7. Perceel is volgens het kadaster dan groot 2.24.67 are.
- In kadastraal dienstjaar 1939 vindt een uitmeting van het perceel plaats. Bezittingen gaan over naar regel 8. Het nieuwe sectienummer is dan sectie E 1201 en bestaat uit twee huizen en boomgaard. Het perceel is dan groot 2.19.87 are.

- In kadastraal dienstjaar 1941 vindt vereniging plaats. Het sectienummer is veranderd in E 1216 en bestaat nog steeds uit twee huizen en boomgaard, maar is dan groot 2.21.40 are.
- In kadastraal dienstjaar 1954 vindt een hermeting plaats. Bezittingen worden overgeschreven naar regel 11. Sectienummer is veranderd in sectie M 256, bestaat nog steeds uit twee huizen en boomgaard en is dan 2.21.00 are groot.
- In kadastraal dienstjaar 1955 verkoopt van Disseldorp zijn bezittingen aan Antonius Josephus van Erp, fruitteiler, leggenummer 6404. Perceel is nog steeds sectie M 256, groot 2.21.00 are en bestaat uit twee huizen en boomgaard.
- In kadastraal dienstjaar 1957 vindt een verbouw plaats. Omschrijving is dan "huis, schuur, boomgaard, erf".
- In kadastraal dienstjaar 1958 verkoopt van Erp een gedeelte van perceel sectie M 256. Het perceelnummer wijzigt dan in sectie M 441 en is dan nog groot 1.94.55 are.
- In kadastraal dienstjaar 1963 verkoopt van Erp een gedeelte van de boomgaard en het perceelnummer wijzigt dan in sectie M 831 en is dan nog groot 1.48.15 are.
- In kadastraal dienstjaar 1964 verkoopt van Erp een gedeelte van de boomgaard en het perceel wijzigt dan in sectie M 948 en is dan nog groot 29.75 are.
- In kadastraal dienstjaar 1967 vindt een bijbouw plaats. Omschrijving is dan "huis, schuren, champignonkwekerij, erf en bouwland"
- In kadastraal dienstjaar 1969 vindt een bijbouw plaats. Omschrijving blijft hetzelfde.

Bijlage II

Bouwvergunningen

Het gemeentearchief heeft naast het bovenstaande kadastrale onderzoek ook de bouwvergunningen onderzocht.

- nr. 64 d.d. 13 maart 1934; verandering van een bergplaats in een woonhuis door A. van Disseldorp
- nr. 1809 d.d. 15 februari 1965; verbouwen schuur tot champignonkwekerij door A. van Erp
- nr. 2767 d.d. 21 augustus 1967; uitbreiding champignonkwekerij met 2 cellen door A. van Erp
- nr. 3722 d.d. 4 mei 1970; gedeeltelijk vergroten van een champignon-kwekerij door A. van Erp
- nr. 6868 d.d. 14 mei 1979; verbouwen boerderij tot restaurant-café-kegelcentrum-woonhuis door J.P. Verhofstadt
- nr. 9460 d.d. 16 juni 1987; bouwen magazijn en toiletgroep door Bavaria

Bijlage III





nieuwe achtergevel.
De 'stuwen'
(zijmuren) zijn nog
aanwezig.



muizentand ter hoogte
van de bakgoot voorgevel

Keuken in aanbouw lange
gevel noord.





Interieur foto's
woonruimte
boerderij.
Uitgehold en
"keuk"-
constructie.



Interieur keuken
studeerboerderij.
Zicht naar achteren.



Nieuw en deels fake(?) spantwerk in de kap van het staldeel en woondeel.

