

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

ONTVANGEN

21 NOV. 2016

Bezoekadres

Dr. Holtropaan 42 - Eindhoven

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5605 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414**Fax** 040 2501450

advocaten@boskampwillems.nl

www.boskampwillems.nl

Derdenrek.nr. NL66 RABO 013 68 69 165

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. Holtropaan 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

Vervolgblad: 1
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 doorgestaan 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

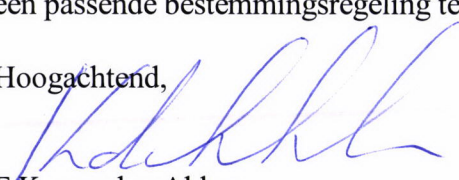
vervallen. En aan de situering en oriëntatie van de bedrijfsbebouwing worden nu niet meer eisen gesteld dan dat de voorzijde van het bedrijfspand moet zijn gericht naar de straat.

Cliënt is van mening dat het aldus verruimen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden met kennelijk 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