

# 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.

Onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan is de locatie Pandelaar 4 te Gemert. Het college van burgemeester en wethouders heeft, in een eerdere vergadering, besloten om deze ontwikkellocatie te verwijderen uit het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”. Dit omdat voor vaststelling van het bestemmingsplan voor deelplan Pandelaar 4 te Gemert een procedure hogere waarden doorlopen moet zijn.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen tegen Pandelaar 4 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 Dhr. B. Kerkhof en mevr. A. Kerkhof - De Kreij, bewoners van 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. Momenteel vormt een stenen muur de afscheiding. Deze muur graag behouden of er moet een nieuwe worden teruggebouwd omdat achter deze muur het terras is. Voor het overige kan in overleg een afscheiding worden vastgesteld met een houten schutting te plaatsen;
2. de inrit/ uitrit tussen Pandelaar 4 en 6-8 met 3,70 m te smal is waardoor de veiligheid van henzelf, de gebruikers van de parkeerplaatsen, de bewoners van Pandelaar 4 en voetgangers in het geding komt. Men verzoekt de inrit/ uitrit te verbreden naar 4,00 m;
3. uit de planstukken onvoldoende blijkt wie verantwoordelijk is voor de inrit/ uitrit.
4. het huidige gebruik (toegang tot de poort met een auto en parkeren tegen de muur) in de toekomst gehandhaafd moet blijven. Er geldt erfdienstbaarheid in de vorm van recht van overpad;
5. zij in hun privacy worden aangetast door de verkeersbeweging die direct langs het keukenraam plaatsvinden en het de inzicht die in hun tuin ontstaat als gevolg van de toekomstige woningen en parkeerplekken;
6. als gevolg van bovengenoemde argumenten de waarde van hun woning zal afnemen.

#### Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat met een groene afscheiding aan de achterzijde de padenstructuur en de sfeer van de ‘gengskes’ (paden en hagen

Mickershof) verder wordt benadrukt. De tuin aan de zuidzijde van de nieuwe woningen zal in ieder geval met een groene haag omheind worden. Een verdere groene erfafscheiding zou de beleefbaarheid van de cultuurhistorische omgeving een impuls geven. Of een groene erfafscheiding het belang van privacy richting de woning Pandelaar 6-8 voldoende waarborgt kan ter discussie gesteld worden. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om de groene erfafscheiding wel te vereisen aan de achterzijde van het perceel tot aan de achter- of zijgevelrooilijn van de geplande achterste woning. Voor het overige deel wordt een erfafscheiding in de vorm van een muur toegestaan. Het bestemmingsplan inclusief inrichtingsvoorstel worden hierop aangepast.

2. de gemeente hanteert bij wegontwerpen de ASVV 2012 als richtlijn. De ASVV is een bundeling van kennis voor wegontwerp binnen de bebouwde kom. Er wordt gerekend met een gemiddelde voertuigbreedte van 1,83 m voor een personenauto. Het wettelijke maximum voor een personenauto is 2,55 m breed. Hierbij is rekening gehouden met de zijspiegels. De inrit/uitrit heeft tot het pleintje minimaal een breedte van 3,70 meter. Met een voertuigbreedte van 2,55 m is sprake van een restruimte van 1,15 m. In het ASVV 2012 wordt geadviseerd om rekening te houden met een vrije ruimte van minimaal 0,9 m met de aanbeveling om een breedte van ongeveer 1,0-1,5 m aan te houden. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de inrit/uitrit te verbreden tot 4,0 m. Conflicten tussen verkeer komend uit een inrit/uitrit zijn gebruikelijk in de bebouwde kom. De snelheid is ter plaatse voldoende laag om onveilige situaties te voorkomen. Het is voor in- en uitrijdend verkeer voldoende duidelijk dat zij over een voetpad dienen te rijden als zij willen invoegen op de rijbaan. De verschillen in verhardingstype en kleur wijzen op conflicterende verkeersstromen.
3. op basis van eigendom en ontwikkeling is de eigenaar (initiatiefnemer Van Deurzen BV) verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de inrit/uitrit. Dit zal ook vastgelegd worden in de privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst.
4. erfdiensbaarheid vastgelegd in een notariële akte gaat bij verkoop automatisch mee over naar de volgende eigenaar. Indien uitsluitend sprake is van een mondelinge overeenkomst gaat het recht van overpad niet automatisch over naar een volgende eigenaar. In dat geval is sprake van een persoonlijk recht en wordt geadviseerd hier met de nieuwe eigenaar afspraken over te maken.
5. Het aantal verkeersbewegingen zal met het planvoornemen toenemen. De kans dat mensen naar binnen zullen gaan kijken is aanwezig, maar niet onevenredig. In een centrumdorps milieu waar stedelijke functies aanwezig zijn, behoort dit tot de normale woon- en leefomstandigheden. Er is geen sprake van een doorgaande route. Enkel bestemmingsverkeer van de toekomstige bewoners. Het betreft slechts een beperkt aantal voertuigbewegingen door het lage aantal parkeerplaatsen. Dit wordt aanvaardbaar geacht in een woonomgeving.  
Ten aanzien van de inkijk in de tuin is de privacy gewaarborgd doordat in plaats van de voorgestelde groene erfafscheiding eveneens een gebouwde muur wordt toegestaan. Tevens is de bebouwingstypologie van de woningen op het achterperceel ondergeschikt door de lage goothoogte (maximaal 3,5 meter). Dit is vergelijkbaar met de toegestane goothoogte (maximaal 3,3 meter) van bijgebouwen die met een bestemmingsplan worden toegestaan op een achterperceel in de kern Gemert. Tevens wordt minimaal een zone van 2 meter tussen de nieuwe woningen het perceel Pandelaar 6-8 vrijgehouden van bebouwing. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd.
6. De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van planschade. Wel is er gekeken of het planvoornemen past in de omgeving en economisch uitvoerbaar is. Indien indiener van mening is dat er

planschade ontstaat, dan kan hij zich na afronding van de bestemmingsplanprocedure hiertoe een verzoek richten aan het college van burgemeester en wethouders. Verwezen wordt naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening.

### Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een groene erfafscheiding geëist aan de achterzijde van het perceel tot aan de achter- of zijgevelrooilijn van de geplande achterste woning. Voor het overige wordt een erfafscheiding in de vorm van een muur eveneens toegestaan. Dit leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016". De bestemmingsplanverbeelding en het inrichtingsplan worden hierop aangepast.

Op de punten 3 en 5 worden verdere afspraken gemaakt met de initiatiefnemer lopende het traject. Op punt 4 beschikt indiener over een notariële akte danwel wordt voorgesteld om hierover zelf nadere afspraken te maken met initiatiefnemer.

## **2.2 Mevr. A. Wilmsen - Van Dommelen bewoonster van 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 indienster van de zienswijze is van mening dat:

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

### Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat met een groene afscheiding aan de achterzijde de padenstructuur en de sfeer van de 'gengskes' (paden en hagen Mickershof) verder wordt benadrukt. De tuin aan de zuidzijde van de nieuwe woningen zal in ieder geval met een groene haag omheind worden. Een verdere groene erfafscheiding zou de beleefbaarheid van de cultuurhistorische omgeving een impuls geven. Of een groene erfafscheiding het belang van privacy richting de woning Pandelaar 2 voldoende waarborgt kan ter discussie gesteld worden. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om de groene erfafscheiding wel te vereisen aan de achterzijde van het perceel maar niet aan de zijde die grenst aan Pandelaar 2. Voor dit deel wordt ook erfafscheiding in de vorm van een muur toegestaan. Het bestemmingsplan inclusief inrichtingsvoorstel worden hierop aangepast.

### Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een groene erfafscheiding geëist aan de achterzijde van het perceel tot aan de achter- of zijgevelrooilijn van de geplande achterste woning op de grens met het perceel Pandelaar 6-8. Voor het overige wordt een erfafscheiding in de vorm van een muur eveneens toegestaan. Dit leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016". De bestemmingsplanverbeelding en het inrichtingsplan worden hierop aangepast.