

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020” heeft met ingang van 5 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er vier zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Dakworm ong. in Bakel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 10 september 2020 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Door de provincie Noord-Brabant wordt aangetekend dat door het ontbreken van een ruimte-voor-ruimte titel het plan strijdig is met 3.80 lid 2 en lid 3 Interim Omgevingsverordening (IOV). Er wordt daarom verzocht om het bestemmingsplan op dit onderdeel in overeenstemming met de IOV aan te passen.

Beantwoording zienswijze

Door de initiatiefnemer is een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. De bewijsstukken voor de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- de bewijsstukken voor de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2.2 Kapelaanstraat 83 in Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 4 november 2020 per email en per fax ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. de hoogte van het beoogde bouwplan in combinatie met een raam in de zijgevel zorgt voor onvoldoende privacy op het perceel van indiener van de zienswijze;
2. niet duidelijk is of de hoogte van de haag voldoende privacy waarborgt;
3. indiener van de zienswijze verwacht een waardedaling van haar woning.

Beantwoording zienswijze

1. in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk 5 meter en 9 meter. Deze hoogte sluit aan op de naastgelegen woningen aan De Stroom en wordt mede daarom als passend in de omgeving ervaren en daarmee passend binnen het principe van goede ruimtelijke ordening zonder dat daarbij sprake zou zijn van een onevenredige inbreuk van privacy, uitzicht en/ of zonlicht binnen een woonomgeving. De hoofdmassa wordt op minimaal 3 meter van de perceelsgrens opgericht. Wij achten deze afstand zodanig dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van uw woongenot. Als er een belemmering zou zijn

dan is dit op basis van het Burgerlijk Wetboek. Echter wordt daarin een maat genoemd van minimaal 2 meter ten opzichte van de perceelsgrens. Deze maat wordt ruimschoots behaald. Dat deze opmerking ook gemaakt is in het kader van de dialoog hoeft niet te betekenen dat het plan hierop aangepast wordt. Wij hebben hetgeen in de dialoog is aangegeven, betrokken bij de belangenafweging die wij hebben gemaakt en wij hebben daarbij in redelijkheid een groter belang toe kunnen kennen aan het belang van initiatiefnemer. Dit alles, zoals hierboven al aangegeven, passend binnen het principe van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het voorgaande was een aanpassing naar aanleiding van de dialoog niet noodzakelijk om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;

2. in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken van een nieuwe haag als afscheiding van het perceel. De haag is in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen en als zodanig gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, om te kunnen voldoen aan de groennorm. Ook initiatiefnemer is gebaat bij voldoende privacy in de achtertuin. Dit geeft echter geen aanleiding om een minimale hoogtemaat aan de haag te geven. Daarmee mag verondersteld worden dat de haag van voldoende hoogte wordt;
3. indien indiener van de zienswijze van mening is dat zijn/haar woning in waarde zal dalen als gevolg van het bouwplan, kan daar een verzoek in het kader van artikel 6.1 Wro voor worden ingediend. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, zodat de financiering van deze eventuele schade ook geborgd is.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Virmundtstraat 18-20, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 16 november 2020 is de zienswijze aangetekend verzonden. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. de voorgeschreven zorgvuldige omgevingsdialoog is een monoloog gebleven;
2. er is onvoldoende sprake van zorgvuldige inpassing;
3. de bouwhoogte voor bijgebouwen achter de achtergevellijn is te hoog;
4. het bestaande groen wordt te veel aangetast en de groencompensatie is ontoereikend.

Beantwoording zienswijze

1. per abuis is in de ruimtelijke onderbouwing de titel en voettekst 'voorontwerp' opgenomen. Dit heeft echter voor de inhoud geen gevolgen. Het gemeentelijk beleid stelt dat initiatiefnemer de dialoog moet voeren met de omgeving. Door middel van het voorgeschreven formulier is dat gebeurd. Indieners van de zienswijzen hebben het formulier ingevuld. De conclusie met betrekking tot de dialoog wordt in de ruimtelijke onderbouwing van het vast te stellen plan verwerkt;
2. indieners pleiten voor een goothoogte van maximaal 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 7 meter, waarbij de achtergevel van de nieuwe woning niet verder reikt dan de achtergevel van de belendende woningen:
 - algemeen: uit de omgevingsdialoog is naar voren gekomen dat deze punten voortkomen uit het feit dat indieners zich zorgen maken over de inkijk naar hun perceel (de afstand tot het nieuwe hoofdgebouw is ongeveer 12 meter) en over de schaduwwerking. Die zorgen worden niet gedeeld. Wat betreft de inkijk kan het volgende gesteld worden: er kan alleen voor een deel vanuit de achterzijde van de nieuwe woning inkijk zijn in de achtertuin van indieners. Daarnaast ontstaat er door

het plan geen andere situatie dan in andere woongebieden. Het komt bijna nooit voor dat er problemen ontstaan doordat mensen vanaf de verdieping van hun woning opzettelijk in de tuinen van burens kijken. De toekomstige bewoners van de woning zijn de initiatiefnemers van het plan en zij hebben hier ook helemaal geen behoefte aan. Zij hebben ook niet de intentie om de kap aan de westzijde te voorzien van ramen;

- bouwhoogte: van de gevels aan de Virmundtstraat is ongeveer 50% één laag met kap en 50% twee lagen met kap. Ook de bouwstijl is divers. Zie ook de foto's in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het blok van twee, waar indieners wonen, is één bouwlaag met kap (8 meter hoog), de huidige woning van initiatiefnemer is twee bouwlagen met kap (9 meter hoog). In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte daartussenin, anderhalve bouwlaag (4,5 meter), als uitgangspunt genomen. Stedenbouwkundig is dit als passend beoordeeld ten opzichte van de belendende bebouwing. Overigens kent de woning van indieners ook een relatief hoge goothoogte. Het is de intentie van initiatiefnemers om een seniorenwoning te bouwen. Uitgangspunt is dus ook dat één bouwlaag met kap voldoende is. Aangezien het een relatief smal nieuw bouwperceel betreft, wordt echter misschien specifieke creativiteit gevraagd van de architect om een aantrekkelijk ontwerp uit te werken dat ook nog invulling geeft aan de woonwensen van de initiatiefnemer. De goothoogte van 4,5 meter geeft dan net iets meer flexibiliteit voor een interessante ontwerp-oplossing. Dat kan ook betekenen dat een iets steilere kap en een wat grotere bouwhoogte gewenst is. Dit past echter nog steeds in het straatbeeld. Initiatiefnemers hebben nog eens naar de bouw mogelijkheden gekeken en verwachten niet dat de bouwhoogte boven 9 meter uit zal komen (de hoogte van hun huidige woning). Vandaar dat deze hoogte als maximale bouwhoogte op de verbeelding kan worden opgenomen, waarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze;
- bouwdiepte: het is niet reëel te veronderstellen dat het hoofdgebouw over de volle diepte van het perceel zal worden uitgevoerd, zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd. De inrichtingsschets geeft de intentie weer van de initiatiefnemers wat betreft de bouwdiepte en dit is passend bij de overige gebouwen. Ook is aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing (en op de inrichtingsschets) dat het zwembad gehandhaafd blijft. In het bestemmingsplan is de standaard planregel opgenomen dat hoofdgebouwen in de diepte kunnen worden uitgebreid tot 15 meter. Deze regel geldt ook voor de woning van indieners. De woning van indieners (met uitbouw) is ook ongeveer 12 meter. Er is geen reden om aan initiatiefnemer andere planregels op te leggen dan de standaardregels op dit punt. De woning komt ten opzichte van de Virmundtstraat en de belendende woningen wat verder terug liggen. Dit draagt bij aan het uitgangspunt om enige bescheidenheid in acht te nemen in het stedenbouwkundig beeld;
- nokrichting: verondersteld wordt dat door het ontbreken van een voorgeschreven nokrichting de aansluiting op de gevelkarakteristieken niet geborgd is. Volgens de Welstandsnota valt de locatie binnen Welstandszone 2: karakteristieke dorpsgebieden. Dit betekent dat het bouwplan getoetst wordt aan plaatsing en gevelopbouw. Beoordeeld wordt of de bouw massa en kapvorm in samenhang zijn ontworpen met de bebouwing in de omgeving. Op deze wijze is een passend eindbeeld gewaarborgd;
- schaduwwerking: van de nieuwe woning kan alleen enige schaduwwerking ontstaan in de vroege ochtenduren van de zomer, als de zon heel erg laag staat. Zodra de zon al iets hoger komt staan, is er al geen sprake meer van schaduw in de tuin van indieners als gevolg van de woning. Voor het overige zal het eigen bouwblok al snel voor schaduwwerking zorgen, aangezien de tuin op het noorden is gelegen. Daarnaast is er nu opgaande beplanting aanwezig in de tuin van indieners, die zelf ook al voor schaduwwerking zorgt. Tenslotte zijn de tuinen ook zodanig diep, dat de

zon altijd deels in de zon zal liggen. Het bouwplan heeft geen onacceptabele invloed op het woon- en leefmilieu van indieners;

3. indieners pleiten ervoor dat voor bijgebouwen achter de achtergevelrooilijn wordt bepaald dat deze worden uitgevoerd in maximaal 1 bouwlaag zonder kap. Het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 bepaalt dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4/5 van het hoofdgebouw. Dus ook zonder plan voor nieuwbouw heeft initiatiefnemer dit recht nu al, evenals indieners. Bovendien zijn er ook vergunningsvrij mogelijkheden om een bijgebouw van 5 meter hoog te bouwen. Indieners hebben al een bijgebouw geplaatst op de zijdelingse perceelsgrens en ook achter in zijn tuin. Er is geen reden om aan initiatiefnemer andere planregels op te leggen dan aan indieners. In het bestemmingsplan Stedelijke Gebieden, oktober 2020 is overigens aan de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen een maximum gekoppeld van 7 meter. Dat is dus voor indieners een betere situatie dan in het huidige bestemmingsplan, waar de bouwhoogte 4/5 van het hoofdgebouw dus 7,20 meter is;
4. de inrichting van de tuin is in hoofdzaak een private aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is het mogelijk om de bomen in de tuin te verwijderen. De uitwerking van de groennorm voorziet erin dat 75 m² aan openbaar beleefbaar groen wordt gerealiseerd. Door de groenspecialist is beoordeeld dat een van de bomen in de tuin aan die kwalificatie voldoet en daadwerkelijk een bijdrage levert aan de beleefbaarheid in de openbare ruimte. De groene erscheiding staat in zijn geheel op het perceel van initiatiefnemer en draagt ook bij aan de groene aankleding van het parkeerterrein. Middels het groeninrichtingsplan worden deze elementen duurzaam verankerd. In artikel 5.4.2 lid k van het bestemmingsplan is bepaald dat strijdig gebruik betreft het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de regels. Bijlage 8 bij de regels betreft het landschappelijk inpassingsplan voor Virmundtstraat 18-20. Daarmee is de voorwaardelijke inpassingsverplichting wel degelijk geregeld. Initiatiefnemers zullen daarnaast de verplichting tot instandhouding van de groene erscheiding opleggen bij de verkoop van hun huidige perceel als een kwalitatieve verplichting bij de koopovereenkomst.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- de maximum bouwhoogte op de verbeelding wordt gewijzigd van 10 meter naar 9 meter;
- de conclusie van de omgevingsdialog wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

2.4 Weerij's ong. in Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 10 september 2020 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Door de provincie Noord-Brabant wordt opgemerkt dat artikel 3.42 lid 1 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen stedelijk gebied, een onderbouwing dient te bevatten waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die hierover zijn gemaakt. Omdat ambtelijk contact echter duidelijk heeft gemaakt dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden, adviseert de provincie om: deze afstemming in de toelichting op te nemen zodat het plan in overeenstemming wordt gebracht met artikel 3.42 lid 1 van de IOV.

Beantwoording zienswijze

I.o.m. de externe adviseur van Weerij's ong. in Gemert is besloten dat deze planontwikkeling nog niet gereed is om te worden vastgesteld. De reden hiervoor is dat in de periode dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht, de situatie is gewijzigd doordat een bijgebouw in de toekomstige bestemming 'groen' vergund. Er moet nu echter eerst onderzocht worden of het vergunde bijgebouw (en daarmee de bestemming 'wonen') ruimtelijke inpasbaar is.

Conclusie

De planontwikkeling wordt uit deze herziening van het bestemmingsplan gehaald.