

BESTEMMINGSPLAN “BAKEL, MILHEEZE EN DE RIPS”

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144	2
2.2 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2143	2
2.3 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N1720.....	3
2.4 Locatie: Beekakker 4 in Bakel, perceel 2145	4
2.5 Locatie: Beekakker 5 in Bakel	5
2.6 Locatie: Dakworm 1a in Bakel.....	6
2.7 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel.....	7
2.8 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel.....	8
2.9 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel	9
2.10 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel.....	10
2.11 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel.....	12
2.12 Ontwikkelpunten: Dorpsstraat 64 in Bakel.....	13
2.13 Locatie: Dorpsstraat 70 in Bakel	14
2.14 Locatie: Helmondsestraat 22 in Bakel.....	15
2.15 Locatie: Overschot 8 in Bakel.....	16
2.16 Locatie: Binnenveld 14 te Milheeze.....	17
2.17 Locatie: Kerkeind 40 en 40a Milheeze	18
2.18 Locatie: Korhoenstraat 7 in De Rips.....	18
2.19 Locatie: Overschot 6b te Bakel	19

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips 2012" heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft XXXXXXXX namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 en 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De reden waarom appellant een zienswijze wenst in te dienen, is gelegen in het feit dat de bestemming 'detailhandel' van zijn perceel is afgehaald. Appellant wil dat deze bestemming behouden blijft om zijn bedrijfsperceel/ bedrijfspand een detailhandelsfunctie te kunnen geven. Een dergelijke functie is thans gewenst, aangezien het bedrijf gaat verhuizen naar bedrijventerrein Bolle Akker. Hij is derhalve druk doende om een geschikte huurder te vinden voor zijn bedrijfsperceel/ bedrijfspand. De kans is groot dat dit een detailhandelsvestiging zal worden, maar zonder een detailhandelbestemming is een dergelijk gebruik niet toegestaan. Bij brief van 1 mei 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel (zie bijlage 1) laten weten dat aan u wordt voorgesteld om het perceel N2144 weer de bestemming 'detailhandel' te geven, conform de wens van de heer De Koning. Namens appellant verzoek ik u derhalve om ermee in te stemmen dat de bestemming 'Detailhandel' weer wordt teruggegeven aan het perceel;

Beantwoording

Hoewel appellant in zijn zienswijze uitgaat van Auerschootseweg 17, blijkt uit de gegevens van de BAG dat zijn bedrijf is gevestigd aan het aangrenzende perceel: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144. Daarnaast bezat 'het perceel Auerschootseweg zowel in het vorige- als het huidige bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf-A' In onze beantwoording gaan wij dan ook uit van dit perceel N2144. Gezien de strijdigheid van het huidige gebruik door appellant is in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming van het perceel gewijzigd van detailhandel' naar 'bedrijf-A' (t.o.v. van het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips, 2002'). De eigenaar geeft echter aan voornemens te zijn met zijn bedrijf te verhuizen naar het bedrijventerrein Bolle Akker (door hier een kavel aan te kopen) en het achterblijvende perceel N2144 te willen (wel passend binnen de bestemming "detailhandel"). Het cluster Vastgoed is op de hoogte van dit voornemen. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de bestemming 'detailhandel' voor dit perceel terug op te nemen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144, de bestemming te wijzigen naar 'detailhandel'. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". De eigenaar is van dit voorstel middels een brief (d.d. 1 mei 2012) in kennis gesteld.

2.2 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2143

Ontvankelijkheid

Op 2 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 7 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips verzoeken wij om de bestemming Algemene detailhandel en ambachtelijke bedrijven op ons perceel Beekakker 1 5761 EN Bakel te behouden en niet te wijzigen in Bedrijf-A zoals in het ontwerp staat omschreven. Op ons verzoek is deze bestemming reeds in 2002 gewijzigd in 'detailhandel en ambachtelijke bedrijven' (zie bijgevoegde kopie in bijlage 2). Het wijzigen van de bestemming in 'bedrijf-A' zou voor ons betekenen:

- dat wij illegaal een showroom runnen met verkoop van auto's, scootmobielen, smeermiddelen radio's en meerdere aanverwante artikelen;
- ons pand een enorme waardedaling krijgt bij eventuele verkoop in de toekomst (wat verantwoord is);
- dat het pand moeilijker verkoop of verhuurbaar is voor andere verkoop activiteiten (wat voor ons onacceptabel is).

Wij zien dan ook geen reden om de bestemming om te zetten in Bedrijf-A en verzoeken wij de huidige bestemming in stand te laten.

Beantwoording

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is gezien de strijdigheid van het huidige gebruik (o.a. uitbaten van een reparatiewerkplaats en een showroom) de bestemming gewijzigd (t.o.v. van het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips, 2002') van 'detailhandel met ambachtelijke dienstverlening' naar 'bedrijf-A'.

Hoewel in de genoemde brief, in tegenstelling tot de zienswijze van appellant wordt aangegeven dat bij de vaststelling het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, 2002' middels een ambtelijke aanpassing de bestemming van het perceel Beekakker 1 in Bakel wordt gewijzigd van 'detailhandel' naar 'bedrijf-A' is deze te zijner tijd niet doorgevoerd. Met als gevolg dat op 26 september 2002 het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is vastgesteld met voor voorgenoemd perceel de bestemming 'detailhandel'. Op basis van huidige rechten wordt dan ook voorgesteld voor het perceel de bestemming 'detailhandel' op te nemen. Om het huidige gebruik door het reparatiebedrijf met showroom mogelijk te maken wordt daarom ook voorgesteld voor het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – reparatiewerkplaats' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – showroom' op te nemen.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voorstel het perceel Beekakker 1 in Bakel, perceel N2143, de bestemming 'detailhandel' met de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van detailhandel – reparatiewerkplaats' én 'specifieke vorm van detailhandel – showroom' op te nemen. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". De eigenaar is reeds van dit voorstel op de hoogte gebracht middels een brief (d.d.7 mei 2012).

2.3 Locatie: Beekakker 1 in Bakel perceel N1720

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 11 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan is aan het gehele perceel Beekakker 1 de bestemming 'detailhandel' toegekend. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot 'bedrijf-A'. Ik ben van mening dat de nu opgenomen bestemming 'bedrijf-A' sterk beperkend is ten opzichte van de vigerende bestemming, waarbinnen detailhandel is toegestaan. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en het plan zodanig gewijzigd vast te stellen, opdat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van mijn perceel niet minder zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

Onderliggen perceel wordt door appellant verhuurd aan CFS B.V.¹ In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is gezien de strijdigheid van het huidige gebruik de bestemming gewijzigd van 'detailhandel' naar 'bedrijf-A'.

Indien de bestemming conform het verzoek van appellant wordt gewijzigd naar 'detailhandel' dient handhavend worden opgetreden. Op 21 mei 2012 hebben wij hierover telefonisch gevoerd met appellant. Wij hebben haar voorgelegd dat er twee mogelijkheden zijn: enerzijds bestemmen conform huidige gebruik (Bedrijf-A) of anderzijds de bestemming van het vigerende bestemmingsplan (detailhandel) overnemen met eventueel handhaving als gevolg. Appellant geeft aan in principe niet tegen de wijziging te zijn, mits zij (bij eventuele verkoop) niet in haar huidige rechten wordt beperkt.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Beekakker 1 in Bakel (perceel N1720) de bestemming uit het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' overnemen. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingsplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3".

- *Kanttekening:* als gevolg van de bestemmingswijziging zou appellant een planschade verzoek in kunnen dienen.
- *Weerlegging:*
 - o Bij de behandeling van het planschadeverzoek zal o.a. beoordeeld worden in het kader van 'voorzienbaarheid'. Dat wil zeggen: indien een perceel gedurende een langere periode (± 1 planperiode) in strijd met de bestemming wordt gebruikt, is het redelijk om nu conform dit gebruik te bestemmen. Omdat het perceel al vanaf 2001 (koopjaar) als zodanig wordt gebruikt, het gebruik door CFS daarmee kan worden gecontinueerd én daarmee het handhavingstraject kan worden vermeden, achten wij het redelijk om het perceel conform het huidige gebruik te bestemmen.
 - o Daarnaast achter wij dat er sprake is van 'passieve' risicoaanvaarding: *'wanneer een eigenaar van een onroerende zaak gedurende lange tijd de op grond van het vigerende planologische regime bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden onbenut laat, waardoor hij onder omstandigheden geacht wordt het risico te hebben aanvaard dat deze bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden op den duur als gevolg van een planologische wijziging zouden vervallen. In voorkomend geval dient dan ook beoordeeld te worden of een aanvrager om tegemoetkoming in planschade voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de voorheen aanwezige, maar met de betreffende schadeveroorzakende planologische maatregel vervallen gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden daadwerkelijk en tijdig te benutten'* (o.a. ABR 1februari 2000, inzake Van der Wal B.V. en H. van der Wal/gemeente Ferweradeel). De omstandigheden van verhuur voor een andere functie gedurende bijna de gehele planperiode geeft te meer aan dat appellant geen aanspraak heeft gemaakt en ook nooit dit heeft getracht. De huidige verhuur is in strijd met de bestemming, maar maakt dit oordeel niet anders. Te meer de huurder nog steeds huurt en ook de verwachting is dat er de komende planperiode geen verandering in komt. Ook daarom achter wij het redelijk om nu conform het huidige gebruik te bestemmen. Omdat het perceel al vanaf 2001 (koopjaar) als zodanig wordt gebruikt, het gebruik door CFS daarmee kan worden gecontinueerd én daarmee het traject tot handhaving kan worden vermeden, achten wij het redelijk om het perceel als zodanig te bestemmen.

2.4 Locatie: Beekakker 4 in Bakel, perceel 2145

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft XXXXX namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De reden waarom appellant een zienswijze wenst in te dienen, is gelegen in het feit dat de bestemming 'detailhandel' van zijn perceel is afgehaald. Appellant wil dat deze bestemming behouden blijft om zijn bedrijfsperceel/ bedrijfspand een detailhandelsfunctie te kunnen geven.

¹ CFS maakt machines voor de verwerking voedingsmiddelen zoals vlees, vis en kaas.

Beantwoording

In het verleden, voor 2002, waren de percelen van appellanten 2.1 tot en 2.3 in eigendom van appellant en vormde met zijn huidige perceel een eigendom. Er was toen meubelgroothandel gevestigd en als dusdanig bestemd. Het huidige perceel wordt momenteel gebruikt voor wonen. Daarnaast staan er enkele loodsen. In het huidige bestemmingsplan uit 2002 is het perceel reeds bestemd als 'bedrijf-A'. Deze bestemming is overgenomen in onderliggend ontwerp-bestemmingsplan. Het lijkt er op dat gedurende planperiode een klein deel van het toenmalige perceel met de bestemming detailhandel niet is verkocht.

Conclusie

Conform het huidige bestemmingsplan en eigendomsverhoudingen voor het perceel Beekakker 4 in Bakel de bestemming van het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' in stand te houden.

2.5 Locatie: Beekakker 5 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 11 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is bovengenoemd perceel bestemd als 'bedrijf A'. Volgens de digitale gegevens die op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn is aan mijn perceel geen nadere functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf toegekend.
2. Volgens de bijlage bij de regels is mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 51.1 Binnen gronden met de bestemming Bedrijf - A zijn conform de regels bedrijven in bepaalde milieucategorieën toegestaan, dit in combinatie met de bijlage bij de regels. De in de bijlage bij de regels opgenomen SBI code voor mijn bedrijf is niet correct. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering is een aannemersbedrijf zoals mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 2008, nummer 41, 42, 43 en vervolgens 0, aangezien mijn bedrijf een oppervlakte heeft van meer dan 2000m². De in de bijlage vermelde SBI code 51.1 is niet correct. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is dan ook gericht op deze foutieve SBI code en indeling.

Ik ben van mening dat de nu opgenomen bestemming Bedrijf - A in combinatie met de bijlage bij de regels en de daarin aan mijn bedrijf toegekende SBI code, beperkend zijn ten opzichte van de vigerende bestemming. Mijn zienswijze is dan ook daar tegen gericht. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en het plan zodanig gewijzigd vast te stellen, dat mijn bedrijf van de juiste SBI code is voorzien in de bijlage bij de regels, en bovendien van de correcte functieaanduiding wordt voorzien op de verbeelding, opdat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van mijn perceel niet minder zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Conform het huidige bestemmingsplan uit 2002, is in het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Beekakker 5 in Bakel de bestemming 'bedrijf-A' opgenomen. Net als in het huidige bestemmingsplan is in de verbeelding van het huidige bestemmingsplan op het perceel géén aanduiding 'aannemersbedrijf' opgenomen. Een dergelijke aanduiding is juist beperkend voor het gebruik en kan bij eventuele verkoop van het perceel tot een waardevermindering leiden. Op andere solitaire locaties, is een dergelijk aanduiding juist opgenomen om alleen dergelijke bedrijven toe te staan om daarmee de omgeving te beschermen. Op een locatie zoals Beekakker 4 waar meerdere bedrijven zijn geconcentreerd is een beperking minder noodzakelijk;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan kent twee bijlagen:
 - Bijlage 1: waarin de staat van bedrijven is opgenomen op basis van een handreiking van de VNG: 'Bedrijven en milieuzonering; handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke

- ruimtelijke ordeningspraktijk'. Hierbij worden activiteiten gerangschikt naar SBI-code van 2008². De SBI-code 2008 voor een bouwbedrijf groter dan 2000m² bedraagt 41, 42, 43;
- Bijlage 2: waarin een lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten t.b.v. het woongebied Bakel, Milheeze en de Rips is opgenomen gerangschikt naar bedrijven. Hierin is voor Beekakker 5 de SBI-code 51.1 opgenomen. De opgenomen lijst welke is gebaseerd op de VNG-lijst blijkt echter niet actueel m.b.t. het eigendom en de SBI-code. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld de datum van de lijst (d.d. september 2011 te vermelden) en de kolom met de SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht. Op 21 mei 2012 hebben wij hierover telefonisch gevoerd met appellant. Zij geeft aan in principe niet tegen de wijziging te zijn, mits zij niet in haar huidige rechten wordt beperkt.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Gezien de nadelige gevolgen voor appellant wordt voorgesteld de bestemming voor het perceel Beekakker 5 van het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' in stand te houden;
2. De lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten (bijlage 1b) aanpassen door de datum van de opgenomen lijst (d.d. september 2011) te vermelden én de kolom met inmiddels verouderde SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bij het bedrijf bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht.

2.6 Locatie: Dakworm 1a in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Tijdens het indienen van de schetsen jongstleden 3 mei 2012, voor het oprichten van een schuur en een overkapping, en het slopen van een bestaande schuur gelegen op het perceel Dakworm 1 a te Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze sectie N nr. 2127, blijkt dat er nieuw ontwerp-bestemmingsplan ligt voor betreffende kavel. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming "wonen" van toepassing geworden. Tijdens het gesprek werd aangegeven door de medewerkster van de gemeente dan men zich strikt moet houden aan de nieuwe bouwregels en dat afwijkingen hiervan niet mogelijk zijn. Er bestaat wel een kruimelgevallen lijst, maar deze zou niet van toepassing kunnen zijn daar er net een nieuwe bestemming is toegewezen. Indien ik alsnog wil afwijken van deze nieuwe geldende bouwregels, dan moest ik maar een zienswijze indienen. Bij deze mijn zienswijze met de volgende punten.

1. Betreft gemeentelijk monument: het pand gelegen aan de dakworm 1(a) te Bakel is een gemeentelijk monument (zie bijlage 2: reguliere bouwvergunning), echter conform het ontwerpbestemmingsplan is in de bijlage op pagina 76 tot en met 78 een lijst opgenomen met gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Tot mijn verbazing staat het pand Dakworm 1(a) er niet op. Verder staan er in de bijlage van Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen welstandzone 1 en 2 genoeg handvaten om anders met mijn aanvraag om te gaan daar ook Dakworm onder een karakteristiek gehucht valt.
2. Het bouwen van een schuur van 100m² en het slopen van een bestaande schuur van 100m²: voornemens om de bestaande schuur van 100m² te slopen en hiervoor een nieuwe schuur van 100m² terug te plaatsen conform bijgevoegde schets (zie bijlage 3). Doelstelling is de nieuwe schuur op een andere plek terug te plaatsen op het bouwblok. Een en ander komt dan overeen met de oude veldschuur (zie bijlage 4), zoals deze er vroeger heeft gestaan. De oude schuur biedt niet de mogelijkheid om auto's te stallen, conform de schets van bijlage 4, biedt de overkapping van de nieuwe schuur de mogelijkheid om de auto's te stallen, wat als voordeel heeft dat het aanzicht van het gemeentelijk monument niet wordt ontsiert door

² De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008 van het Centraal Bureau voor Statistiek komen vrijwel overeen met de Bedrijfsindeling van de Kamer van Koophandel (BIK-codes).

geparkeerde auto's rondom het pand. Het afsluitbaar gedeelte gaat van 100m² terug naar 60m². Vandaar de waarde die ik hecht om het oppervlak van 100m² te behouden om terug te bouwen.

3. Bouwen overkapping met een nokhoogte hoger dan 3m: volgens de nieuwe bestemming "wonen" mag er een overkapping van max. 30 m² gebouwd worden met een maximale hoogte van 3 meter. Doelstelling is het plaatsen van een overkapping in de vorm van een hooiberg (zie bijlage 5). Het oppervlak van 30 m² is voldoende echter de maximale hoogte beperkt een passende constructie. Mijn inziens is het niet de bedoeling om een carport met platdak bij een monumentaal pand te plaatsen

Doelstelling: Het bouwen van een schuur en een overkapping en het slopen van een bestaande schuur welke in combinatie met bijbehorende beplanting e.d. beeldbepalend een verbetering zijn voor bovengenoemd gemeentelijk monument en daarmee ook voor het gehucht Dakworm, Oudestraat. Een en ander zoals omschreven in uw eigen ontwerp-bestemmingsplan en zoals uw mensen van de gemeente aangeven welke betrokken zijn bij de monumenten: "Je hebt maar één kans om een eerste indruk achter te laten". Ik ben bereid om er iets moois van te maken en wil graag eventueel een en ander mondeling toelichten, daar er naar mijn mening mijn aanvraag niet conform de gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen wordt bekeken, maar als een standaard huis met bouwregels conform "wonen".

Beantwoording

1. Per abuis is in het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Dakworm 1 én 1a geen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' opgenomen. Voorgesteld wordt om alsnog de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' op te nemen;
- 2+3. Gezien de ligging van de locatie zijn de percelen Dakworm 1 en 1a in Bakel niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied maar in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Als gevolg van deze wijziging gelden voor beide percelen de regels van het woongebied. Appellant constateert echter juist dat e.a. tot een beperking van de bouw mogelijkheden leidt. Zo is het in het bestemmingplan Buitengebied toegestaan:
 - een bijbehorend bouwwerk op te richten van 100m² met een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3m¹ en 5,5m¹;
 - daarnaast is het mogelijk een bouwwerk geen gebouw zijn op te richten van 50m² met een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3m¹ en 5,5m¹;

In de regelgeving van het woongebied is slecht één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 80m², de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 3,30m¹ (aanpassing t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan) en maximaal 4/5 van de bouwhoogte van hoofdgebouw (en aangevuld t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan) tot maximaal 7 m¹. Als gevolg van deze beperking wordt aan de raad voorgesteld voor beide percelen een 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk' met een maximale oppervlakte van 100m² en een 'specifieke bouwaanduiding- bouwwerk geen gebouw zijnde' met een maximale oppervlakte van 50m² op te nemen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Ter plaatse van de percelen Dakworm 1 en 1a de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' op te nemen en deze tevens te verwerken op de monumentenlijst; de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk' met een maximale oppervlakte van 100m² én de 'specifieke bouwaanduiding- bouwwerk geen gebouw zijnde' met een maximale oppervlakte van 50m² op te nemen.

2.7 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een zienswijze ingebracht, welke op 2 mei 2012 op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen een voornemen *de bouw van 9 appartementen* toe te staan op de locatie Dorpsstraat 64. De massale, hoge bouw (met balkons), dicht bij de percelen van mij en mijn burens, veroorzaakt:

- Verlies van vrijheid/ privacy
- Verlies van zonlicht
- Verlies van uitzicht
- Er treedt lichtvervuiling op door het plaatsen van talrijke lantaarns
- Aantasting van het dorpskarakter

Waardevermindering van mijn woning door bovenstaande factoren.

In het verleden is toegezegd dat er geen appartementen meer zouden komen op de Dorpsstraat. Indien de bouw van deze appartementen doorgaat, zal ik niet aarzelen een aanzienlijke verlaging van de OZB en/of planschade te eisen. Bij de bezwaren van mijn buurtgenoten sluit ik mij van harte aan.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

2.8 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 27 april 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 1 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Middels deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, zoals gepubliceerd in de Korhoen van vrijdag 30 maart 2012. Wij geven onze zienswijze specifiek op het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 te Bakel. Dit zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde plankaart en de betreffende ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 1 van 20 september 2011. Van Hoogs Holding BV is eigenaar van het commercieel vastgoed gelegen Dorpsstraat 54, 56, 58, 60, 62 en de bovenwoningen Dorpsstraat 56a, 58a, 60a en 62a te Bakel. De ontwikkellocatie Dorpsstraat 64 is het direct aangrenzende perceel. Als zodanig zijn we direct belanghebbende.

Situering

Beide percelen hebben een vergelijkbare diepte. Ons perceel is over de volle diepte bebouwd. De bovenwoningen zijn tweelaags en hebben op de eerste laag hun woonkamer, keuken en dakterras georiënteerd op het zuidwesten. Op de tweede verdieping (3 de bouwlaag) van de woningen bevinden zich aan de achterzijde twee slaapkamers.

Zienswijze

In eerste aanleg hebben wij enkele vragen die niet herleidbaar zijn het ontwerp bestemmingsplan, plankaart of ruimtelijk onderbouwing, te weten:

- Wat is de afstand van de beide appartementen gebouwen tot onze perceelsgrens? Met name over het achter op het perceel gelegen gebouw en garageboxen vermoeden wij een afstand van minder dan 5 meter.
- Op welke wijze is met de oriëntatie van de geplande woningen rekening gehouden met de privacy en bezonning, schaduwwerking van onze bovenwoningen.
- Op welke wijze houden de parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat rekening met de uitritconstructie van de openbare parkeerplaatsen voor onze panden? Er lijkt een afsluiting te zijn getekend.

- Op welke wijze wordt rekening gehouden met de naburige goot en nokhoogten? Deze lijken nu aanmerkelijk hoger op de plankkaart namelijk 12 meter bij het gebouw gelegen direct aan de Dorpsstraat.
- Op welke wijze wordt omgegaan met het feit dat het woonhuis is aangemerkt als beeldbepalend pand voor de kern Bakel?
- Op welke wijze anticipeert het bouwplan op de nieuwe regels in het bouwbesluit inzake buitenruimte en bergingen met betrekking tot appartementen?

Gezien bovenstaande vragen constateren wij dat bij de ontwikkeling van dit bouwplan onvoldoende rekenschap is gegeven aan de omliggende bebouwing, beleidsuitgangspunten en wet regelgeving. Naast praktische en technische bezwaren voorzien wij ook planschade voor onze eigendommen. Wij vragen ons af of er überhaupt een planschadetoets is uitgevoerd. Er is ook geen vooroverleg geweest om eventuele (on)mogelijkheden te bespreken. Wij hadden daar zeker voor open gestaan. Samenvattend stellen wij dat er sprake is van een onvoldoende uitwerking en onderbouwing van het voorgenomen bouwplan en wij daarom deze zienswijze indienen. Wij zijn uiteraard bereid tot nader overleg en toelichting.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

2.9 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2012 heeft appellant een zienswijze ingebracht, welke op 8 mei 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze kenbaar te maken tegen het besluit van 30-08-2011 in het bijzonder het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 64: realisatie 9 appartementen. Hierbij zal ik inhoudelijke gronden van de zienswijze nader motiveren en toelichten. Allereerst is er een forse aantasting van privacy door deze appartementen in drie bouwlagen te bouwen, waarbij op geen enkele wijze rekening is gehouden met aan- en omwonenden. Hierbij ben ik van mening dat er een groene overgang aanwezig moet komen tussen de te bouwen appartementen en de daarbij aansluitende achtertuin en woning, door middel van een singel en bijvoorbeeld leibomen. In het conceptbestemmingsplan is als uit te werken bestemming is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen (G), maar verdere specifiekere uitwerking ontbreekt, hoe en in welke vorm dit zal geschieden. Gezien de grootte van de bouwkavels en de vrij smalle mogelijkheid tot in-en uitrijden en parkeren is onvoldoende gekeken naar de veiligheid van de omwonenden, wanneer er zich calamiteiten kunnen voordoen. Er is ook sprake van een hoogteverschil van ruim 50 tot 75 cm, tussen mijn eigendom en dat van voornoemde Dorpsstraat 64. In het verleden is deze locatie met een ruim aantal cm3 verhoogd. Mocht men tot bouw willen overgaan nadat alle zienswijzen en ingediende bezwaren gegrond zijn verklaard er degelijk rekening gehouden zal worden met de juiste hoogte om wateroverlast te voorkomen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

2.10 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft XXXX namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips ter inzage gelegd. De heer P.P.H.M. Verschuuren, wonende aan de Dorpsstraat 68 (5761 BP) in BAKEL kan zich niet vinden in onderdelen van dit ontwerpplan. Zijn zienswijze licht ik graag toe in deze brief.

1. Feitelijke situatie: in het ontwerpplan is de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 64 in Bakel. Dit appartementencomplex zal de directe woon- en leefomgeving van belanghebbende aantasten. Verder is opgenomen dat de bestemming op het perceel van belanghebbende wordt gewijzigd van 'Centrumdoeleinden' naar 'Wonen'.
2. Aantasting woongenot: realisatie van het plan zal leiden tot aantasting van het woongenot van belanghebbende. Het gaat daarbij om het volgende;
3. Privacy: het plan betreft de bouw van een appartementencomplex in de buurt van de woning van belanghebbende. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige, onaanvaardbare aantasting van de privacy van belanghebbende;
4. Lichtinval: de uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Belanghebbende vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt u vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen;
5. Uitzicht: belanghebbende zal bij realisatie van het bouwplan zijn uitzicht verliezen, althans belanghebbende heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking;
6. Lichthinder: het bouwplan zorgt voor een sterke toename van licht in de omgeving van belanghebbende, vanwege de lichten in het appartementencomplex. Belanghebbende verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijke landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid;
7. Herziening 2005: belanghebbende wijst er op dat in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, herziening artikel 30, van mei 2005, expliciet was opgenomen dat een goede woonsituatie in stand diende te worden gehouden en diende te worden gegarandeerd, in het bijzonder met het oog op lichttoetreding/bezonnings ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden, uitzicht en de aanwezigheid van voldoende privacy. Belanghebbende is van mening dat dit ook in het thans voorliggende ontwerp dient te worden overgenomen en gegarandeerd. Het appartementencomplex zal de woonsituatie echter onaanvaardbaar aantasten;
8. Geen appartementen: belanghebbende wil er tevens op wijzen dat het vorige College en Raad het besluit hebben genomen dat geen appartementen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. Het plan zoals dat nu voorligt is in strijd met dat besluit. Belanghebbende is van mening dat de redenen voor dat besluit nog steeds gelden en dat het besluit dat er geen appartementencomplexen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat, dient te worden gehandhaafd;
9. Beschermd dorpsgezicht: opgemerkt wordt dat de geplande bebouwing het karakter van de Dorpsstraat zal aantasten. De Dorpsstraat is een straat met bijzondere ruimtelijke en

cultuurhistorische kwaliteiten. Deze bijzondere kwaliteiten zijn ook de reden dat de straat wordt aangemerkt als beschermd dorpsgezicht;

10. Lintbebouwing: opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat zich kenmerkt door zeer specifieke en gedifferentieerde lintbebouwing, alsmede een zeer specifiek karakter van de straat. De realisatie van een appartementencomplex zal dit unieke karakter van de straat aantasten;
11. Welstand: opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel niet in een Welstandsvrije zone ligt. Voorts wordt opgemerkt dat de Welstandscommissie in het verleden een eerder plan voor een complex op dit perceel al heeft afgekeurd. Belanghebbende is van mening dat de mogelijkheid voor realisatie van een appartementencomplex, dat in strijd is met de normen voor een goede welstand en het karakter van het dorp in ernstige mate aantast, niet dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan;
12. Burenrecht: bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente ook alle betrokken privaatrechtelijke/burenrechtelijke belangen meenemen. Deze belangen staan mogelijk de vaststelling van dit plan en de realisering van de bouwplannen in de weg, vanwege de aanwezigheid van ramen en balkons die uitzien op het perceel van belanghebbende;
13. Parkeerprobleem en verkeersdruk: het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Belanghebbende verwacht dan ook mogelijk problemen ten aanzien van parkeren. De toenemende verkeersdruk kan volgens belanghebbende ook niet goed worden opgevangen in het gebied;
14. Centrumdoeleinden: in het ontwerp-bestemmingsplan is verder opgenomen dat de bestemming op het perceel van belanghebbende zal worden gewijzigd van 'centrumdoeleinden' naar 'wonen; waarde-archeologie 2'. Bovendien zal het toegestane bebouwingspercentage op het perceel worden teruggebracht. Belanghebbende kan zich niet verenigen met deze bestemmingswijziging. Opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat deel uit maakt van het centrum. De straat kenmerkt zich door de winkels, kantoren en horeca die er zijn gevestigd. Ook op het perceel van belanghebbende was in het verleden detailhandel gevestigd. Met de bestemmingswijziging wordt de bestemming op het perceel beperkt tot 'wonen' en worden de andere doeleinden die behoren bij een perceel in het centrum ontnomen aan het perceel. Aangezien het perceel is gelegen in het centrum, valt niet in te zien waarom de bestemming op het perceel dient te worden gewijzigd. Belanghebbende wordt bovendien benadeeld door deze wijziging nu de mogelijkheden op het perceel worden beperkt en hij hierdoor zelf wordt beperkt in zijn mogelijkheden dan wel bij een eventuele verkoop belanghebbende zeer zal worden beperkt ten aanzien van potentiële kopers voor het perceel. Een ondernemer die zich wil vestigen op het perceel vanwege de ligging in het centrum zal bovendien met deze bestemmingswijziging worden gedwongen om wederom een bestemmingsplanwijziging aan te vragen. Niet valt in te zien waarom de bestemming op het perceel zou moeten worden gewijzigd, nu de bestemming 'centrumdoeleinden' niet alleen wonen op het perceel mogelijk maakt, maar ook de ruimte laat voor de andere doeleinden die behoren bij een perceel in het centrum. In het ontwerp is bovendien opgenomen dat het bebouwingspercentage op het perceel wordt teruggebracht. Mede gezien vorenstaande valt niet in te zien waarom deze wijziging zou moeten worden doorgevoerd;
15. Waardevermindering woning: belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan. Belanghebbende stelt dat de bouw van een appartementencomplex en een bestemmingswijziging zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect dat dit dient te worden meegewogen in de besluitvorming;

Verzoek: belanghebbende verzoekt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;

- Daarnaast wordt voorgesteld om de bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het huidige bestemmingsplan terug te bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor de percelen Dorpsstraat 66, 68 en 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', zullen de percelen worden bestemd conform het huidige gebruik 'wonen'.

2.11 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft XXXX namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie: in het ontwerpplan is de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 64 in Bakel. Dit appartementencomplex zal de directe woon- en leefomgeving van belanghebbende aantasten;
2. Aantasting woongenot: realisatie van het plan zal leiden tot aantasting van het woongenot van belanghebbende. Het gaat daarbij om het volgende;
3. Privacy: het plan betreft de mogelijkheid tot de bouw van een appartementencomplex op de perceelgrens, zeer dicht tegen de woning van belanghebbende. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige, onaanvaardbare aantasting van de privacy van belanghebbende;
4. Lichtinval: de uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Gelet op de zeer geringe afstand tot de woning van belanghebbende vreest hij voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt u vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.
5. Uitzicht: belanghebbende zal bij realisatie van het bouwplan zijn uitzicht verliezen, althans belanghebbende heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking;
6. Lichthinder: het bouwplan zorgt voor een sterke toename van licht in de omgeving van belanghebbende, vanwege de lichten in het appartementencomplex. Belanghebbende verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder, andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid;
7. Herziening 2005: belanghebbende wijst er op dat in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, herziening artikel 30, van mei 2005, expliciet was opgenomen dat een goede woonsituatie in stand diende te worden gehouden en diende te worden gegarandeerd, in het bijzonder met het oog op lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden, uitzicht en de aanwezigheid van voldoende privacy. Belanghebbende is van mening dat dit ook in het thans voorliggende ontwerp dient te worden overgenomen en gegarandeerd. Het appartementencomplex zal de woonsituatie echter onaanvaardbaar aantasten;
8. Geen appartementen: belanghebbende wil er tevens op wijzen dat het vorige College en Raad het besluit hebben genomen dat geen appartementen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. Het plan zoals dat nu voorligt is in strijd met dat besluit. Belanghebbende is van mening dat de redenen voor dat besluit nog steeds gelden en dat het besluit dat er geen appartementencomplexen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat, dient te worden gehandhaafd;
9. Beschermd dorpsgezicht: opgemerkt wordt dat de geplande bebouwing het karakter van de Dorpsstraat zal aantasten. De Dorpsstraat is een straat met bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze bijzondere kwaliteiten zijn ook de reden dat de straat wordt aangemerkt als beschermd dorpsgezicht;

10. Lintbebouwing: opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat zich kenmerkt door zeer specifieke en gedifferentieerde lintbebouwing, alsmede een zeer specifiek karakter van de straat. De realisatie van een appartementencomplex zal dit unieke karakter van de straat aantasten;
 11. Welstand: opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel niet in een Welstandsvrije zone ligt. Voorts wordt opgemerkt dat de Welstandscommissie een eerder plan voor een complex op dit perceel in het verleden, al heeft afgekeurd. Belanghebbende is van mening dat de mogelijkheid voor realisatie van een appartementencomplex dat in strijd is met de normen voor een goede welstand en het karakter van het dorp in ernstige mate
 12. aantast, niet dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan;
 13. Burenrecht: bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente ook alle betrokken privaatrechtelijke/burenrechtelijke belangen meenemen. Deze belangen staan - mede vanwege de zeer geringe afstand van het appartementencomplex tot de woning van belanghebbende – mogelijk de vaststelling van dit plan en de realisering van de bouwplannen in de weg, vanwege de aanwezigheid van ramen en balkons die uitzien op het perceel van belanghebbende;
 14. Parkeerprobleem en verkeersdruk: het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Belanghebbende verwacht dan ook mogelijk problemen ten aanzien van parkeren. De toenemende verkeersdruk kan volgens belanghebbende ook niet goed worden opgevangen in het gebied;
 15. Waardevermindering woning: belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Belanghebbende stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat dit dient te worden meegewogen in de besluitvorming;
- Verzoek: belanghebbende verzoekt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;
- Daarnaast wordt voorgesteld om de bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het huidige bestemmingsplan terug te bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor de percelen Dorpsstraat 66, 68 en 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', zullen de percelen worden bestemd conform het huidige gebruik 'wonen'.

2.12 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Vanaf 2 april 2012 ligt het ontwerp bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips" ter inzage. In dit ontwerp bestemmingsplan is een herbestemming van de locatie Dorpsstraat 64 te Bakel opgenomen. Zoals telefonisch reeds besproken zie ik af van de ontwikkeling van de 9 appartementen en 5 garageboxen ter plaatse. Reden van het afzien van de ontwikkeling zijn onder andere de lange doorlooptijd (reeds sinds 2009 zijn wij met de planontwikkeling bezig), de ingebrachte zienswijzen in verband met de genoemde herbestemming, de verwachting dat afronding van de procedure met als resultaat een onherroepelijke herbestemming nog een aantal jaren in beslag neemt, de te betalen bijdrage van € 8.000,- per appartement op basis van de plankostenscan en de eventuele te betalen planschade. Daarbij heeft het mij verbaasd dat de bijdrage van € 8.000,- per appartement (op dit moment) in een erg laat stadium bij mij

bekend is geworden. Op 23 maart heb ik namelijk pas een grondexploitatieovereenkomst van u ontvangen waarin melding is gemaakt van deze bijdrage. Aangezien in de huidige slechte economische tijd een ontwikkeling van nieuwe appartementen al moeilijk genoeg is, is deze bijdrage op dit moment van dermate grote invloed dat ik mede daarom afzie van de planontwikkeling. Ik wil uitdrukkelijk opmerken dat de vigerende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Eventuele wijzigingen van de vigerende bestemming zullen namelijk mogelijk leiden tot een voor ons nadeligere situatie. Voor zover nodig dient deze brief als zienswijze in het kader van de bestemmingsplanprocedure te worden beschouwd.

2. Voorts maak ik bij deze bezwaar tegen de door u verstuurde factuur met het kenmerk 247042 BSN nr. 166124485 d.d. 9 mei 2011 voor wat betreft de legeskosten in verband het bouwen van een appartementengebouw aan de Dorpsstraat 64 te Bakel. Dit bezwaar wordt nog in een afzonderlijke brief nader toegelicht. Vooruitlopend hierop merk ik op dat in de opgestuurde grondexploitatieovereenkomst geen melding is gemaakt van het legesbedrag vanwege de 'herziening bestemmingsplan' (artikel 2.8.1.3) ten bedrage € 7.500,-. Dit bedrag is mij ook nog niet eerder door u gemeld.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de zienswijzen van appellant, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;
2. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'centrumdoeleinden B'. Conform verzoek van de eigenaar wordt voorgesteld de bestemming 'centrum-B' op te nemen;
3. De legeskosten voor de herziening van een bestemmingsplan a € 7.500,- is een opgenomen bedrag in de Legesverordening, welke door de raad is vastgesteld en dient als bijdrage in de te maken ambtelijke kosten voor het volgen van de procedure. Aanvrager kiest er zelf voor om de procedure niet door te zetten maar de kosten hiervoor zijn natuurlijk wel gemaakt. Een dergelijk bedrag hoeft in principe niet een de exploitatieovereenkomst opgenomen te worden.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen;
2. In navolging van punt 1 zal de geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', worden overgenomen;
3. Conform de legesnota bedraagt de in behandeling nemen van een € 7.500,-.

2.13 Locatie: Dorpsstraat 70 in Bakel

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een zienswijze ingebracht, welke op 2 mei 2012 op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen een besluit in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips". In een brief, d.d. 30 maart 2012 werd mij meegedeeld wat de betekenis voor mij is. Ik citeer: *"In bovengenoemd bestemmingsplan is de bestemming van uw perceel gewijzigd naar het huidige gebruik. Concreet betekent dit een bestemmingswijziging van "Centrumdoeleinden B" naar 'wonen'. -Dorpsstraat 70: bestemming 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'."* Mijn bezwaren zijn:

1. Door de bestemmingswijziging 'wonen' is het voor de bewoner niet meer mogelijk een detailhandel, horecagelegenheid etc. te beginnen, hetgeen kan inhouden dat mijn woning *minder waard* kan worden en *minder snel verkoopbaar* (minder aantrekkelijk);
2. Door de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2' word ik benadeeld in de volgende opzichten:
 - De kosten van archeologisch onderzoek zijn voor mijn rekening (bij verbouwing etc.);
 - o Fundering mag niet dieper zijn dan 40 cm;
 - o Thans heb ik de mogelijkheid mijn grond voor 75 procent te bebouwen; straks zou dat vervallen.

Dit alles betekent dus een *beperking van de mogelijkheid om uit te breiden*.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd blijft ten aanzien van mijn woning, zal ik niet aarzelen een aanzienlijke verlaging van de OZB en/ of planschade te eisen. Bij de bezwaren van mijn buurtgenoten sluit ik mij van harte aan.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is conform het huidige gebruik (wonen) bestemd. De eigenaar is hier middels een brief van op de hoogte gebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten. Samen met de bezwaren van de appellant (en de bestaande rechten) wordt daarom aan de gemeenteraad voorgesteld de bestemming van dit per perceel te wijzigen naar 'centrum-B'.
2. Het is inderdaad correct dat het opnemen van een 'waarde archeologie 2' tot beperkingen in de bouw mogelijkheden leidt. Echter is dit alleen van toepassing bij de realisatie van gebouwen en bouwwerken geen gebouwszijnde groter dan 100m² én dieper dan 40m².

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het geldende bestemmingsplan terug bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor het perceel Dorpsstraat 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', wordt het perceel bestemd conform het huidige gebruik, namelijk 'wonen'.

2.14 Locatie: Helmondsestraat 22 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 9 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Vanaf 2 april 2012 ligt het ontwerp bestemmingsplan Bakel, Milheeze de Rips ter inzage. Hierbij dien ik een zienswijze in tegen dat ontwerpbestemmingsplan en wel op grond van de volgende motieven. Mijn bedrijf is sinds 1961 gevestigd aan het adres Helmondsestraat 22 te Bakel. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot Bedrijf B. Volgens de digitale gegevens die op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn, zou dit perceel de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf hebben. Volgens de bijlage bij de regels is mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 51.1.

1. Ten eerste is op de digitale verbeelding de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf niet terug te vinden. Enkel de bestemming Bedrijf - B is op de digitale verbeelding terug te vinden. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is erop gericht, dat de verbeelding overeen moet komen met hetgeen in de digitale informatie is opgenomen, en dat de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf ook daadwerkelijk aan mijn perceel wordt gekoppeld en als zodanig is terug te vinden op de digitale verbeelding.
2. De in de bijlage bij de regels opgenomen SBI-code voor bedrijf is niet correct. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering is een aannemersbedrijf zoals mijn bedrijf ingedeeld in SBI code 2008, nummer 41, 42, 43 en vervolgens 0, aangezien mijn bedrijf een oppervlakte heeft van meer dan 2000 m². De in de bijlage vermelde SBI code 51.1 is niet correct. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is dan ook gericht op deze foutieve SBI code en indeling.

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en dienovereenkomstig het plan gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is ten behoeve van het perceel Helmondsestraat 22 in Bakel de enkelbestemming 'bedrijf - B' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf opgenomen. Daarnaast geldt een gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 2;

2. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' kent 2 lijsten t.b.v. bedrijven:
 - Bijlage 1a 'staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten': waarin een algemene lijst met bedrijfsactiviteiten is opgenomen gerangschikt naar SBI-code. Voor elke afstand zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties. Hierin is voor 'bouwbedrijven algemeen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 200m²' bij SBI-1993 de code 45 opgenomen en bij SBI-2008 de codes 41, 42 en 43;
 - bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' opgenomen ten behoeve van het perceel Helmondsestraat 22 in Bakel de SBI-code 51.1 opgenomen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

De lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten (bijlage 1b) aanpassen door de datum van de opgenomen lijst (d.d. september 2011) te vermelden én de kolom met inmiddels verouderde SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bij het bedrijf bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht.

2.15 Locatie: Overschot 8 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft XXXX namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Insluiting: cliënten dreigen met hun woning/perceel door industrie te worden ingesloten. Immers aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein Bolle Akker ontwikkeld en het nu voorliggende plan maakt uitbreiding van het bedrijf ten westen van haar woning mogelijk. De bestemming 'bedrijf' wordt aldaar uitgebreid voor wat betreft het pand van haar buurman dat feitelijk een geheel vormt met het pand van cliënten;
2. Gevaarstelling: er gaat daar de enkel bestemming Bedrijf (B) gelden. Deze bestemming is in planvoorschrift 6.1. beschreven. In beginsel zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven toegestaan. "Zwaardere bedrijven" (vgl. categorieën 3.1, 3.2 en 4) zijn enkel toestaan voor bestaande bedrijven (toetsing datum ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Niettemin zijn cliënten bevreesd dat ze overlast/schade zullen gaan ondervinden als het bestaande bedrijf naast hun verdergaande uitbreidingsmogelijkheden krijgt;
3. Verkeerssituatie: de uitbreiding van het bedrijf zal ook tot meer gevaarlijke situaties leiden. In de bijlage treft u een foto aan die cliënten maakten vanuit de Hollevoort (bijlage 7). Duidelijk zichtbaar zijn geparkeerde voertuigen in de berm. Cliënten vrezen dat dit verder zal toenemen. Gelet ook op de dikke eikenbomen, die het uitzicht ter plaatse ook belemmeren, moet de ontsluiting volgens hun beter worden geregeld;
4. Ontsluiting: in dit kader maken cliënten ook nog een opmerking over de ontsluiting op de Hollevoort. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien dat er een weg vanuit industrieterrein Bolle Akker hierop is geprojecteerd. Dit terwijl cliënten steeds hebben begrepen dat enkel de eerste kavel ten zuiden van het perceel van cliënten een uitrit aan de Hollevoort krijgt. Alhoewel dit formeel los staat van de nu in geding zijnde procedure willen ze hierover toch graag verduidelijking. Dit in verband met hun woon/leefklimaat. Zij willen gevrijwaard blijven van geluid/stofoverlast;
5. Waardevermindering woning: cliënten vrezen ook dat hun woning in waarde daalt na feitelijke uitbreiding van het industrieterrein ter plaatse. Ze zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente;

Verzoek: namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bolle Akker is het perceel Overschot eerder buiten de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. Nu het bestemmingsplan Bolle Akker in werking is getreden, dient een besluit worden genomen over Overschot 8. Gezien de

kadastrale ligging t.o.v. het woongebied is het perceel daarom opgenomen in onderliggend ontwerp-bestemmingsplan.

1 t/m 3 + 5 : n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (1-2-2012) t.b.v. het bestemmingsplan Bolle Akker wordt voorgesteld de bestemmingen van het perceel N2149, conform het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' terug te wijzigen naar 'agrarisch' en het perceel N1527 naar bestemming 'wonen' (zie ook de ambtshalve aanpassingen);

4 Enkel de eerste kavel ten zuiden van het perceel van Slaats krijgt een uitrit aan de Hollevoort. De weg Hooieeuwsels is een doodlopende weg. Deze sluit niet aan op de Hollevoort. Dit staat los van de nu in het geding zijnde procedure. Aan de projectleider Bolle Akker zal verzocht worden hierover contact op te nemen met appellant.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.16 Locatie: Binnenveld 14 te Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 12 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen dat ontwerpbestemmingsplan en wel op grond van de volgende motieven:

1. Aan het adres Binnenveld 14 te Milheeze ben ik eigenaar van een bedrijfsperceel met opstallen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot 'bedrijf-B'. Naar mijn mening is deze bestemming beperkter dan de vigerende bestemming.
2. Bovendien is volgens de bijlage bij de regels, mijn perceel op naam gesteld van P. Peeters. Dit is echter onjuist, dit is de vorige eigenaar. Sinds 1 oktober 2010 ben ik eigenaar van het perceel aan het adres Binnenveld 14 Milheeze.

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande, mijn perceel te bestemmen conform de vigerende bestemming en dien overeenkomstig het plan gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming overgenomen van het huidige bestemmingsplan: 'bedrijf-B'. Ook in de regelgeving zijn weinig beperkingen t.o.v. de huidige regels opgenomen. Wel is in het ontwerp-bestemmingsplan een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen van 2 m. Hoewel het perceel van appellant reeds tot aan de grenzen van de bouwvlakken is volgebouwd en het daardoor geen extra beperking voor hem oplevert, wordt aan de raad voorgesteld deze regel niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Omdat het huidige bestemmingsplan deze eis niet stelt betekent dit immers een beperking en eigenaren hierin kunnen worden geschaad;
2. Daarnaast kent de regelgeving van het huidige bestemmingsplan een vrijstellings/afwijkingsmogelijkheid om gemotiveerd buiten het bouwvlak te kunnen bouwen, welke niet is overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Artikel 4 van de Wabo (kruimellijst) maakt afwijken hiervan echter nog wel mogelijk. Appellant wordt hierin dus niet geschaad;
3. Conform de opmerking van appellant zal in bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' het bedrijf aan Binnenveld 14 naam van appellant worden gezet.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Conform de opmerking van appellant zal in bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' het bedrijf aan Binnenveld 14 op naam van appellant worden gezet.

2.17 Locatie: Kerkeind 40 en 40a Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 11 april 2012 heeft appellant een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 12 april 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op 30 maart ontvingen wij een schrijven betreffende een integrale herziening van het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips. Zoals u vermeld in uw brief zijn de locaties Kerkeind 40 en 40a in ons bezit. Deze locaties worden momenteel verhuurd aan De Zorgboog en BJ Brabant. Met beide partijen zijn huurcontracten afgesloten voor een bepaalde periode.

1. Kerkeind 40: de locatie Kerkeind 40 is een verzorgingshuis en zal dit voorlopig ook blijven. De bestemming wonen en functie aanduiding is hiermee akkoord;
2. Kerkeind 40a: deze locatie wordt momenteel verhuurd aan Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Deze organisatie biedt in allerlei vormen hulp aan gezinnen met kinderen tot ongeveer 23 jaar. Zo is de organisatie gestart met huisvesting voor jongeren welke (tijdelijk) geen gezonde thuissituatie hebben. Ondertussen zijn echter de voorbereidingen in gang om de locatie geschikt te maken voor huisvesting van autistische kinderen. Aangezien er een huurcontract voor bepaalde tijd is afgesloten kunnen we niet in toekomst kijken voor wat betreft de huurder. Het kan dus zijn dat deze locatie in toekomst een andere doelgroep krijgt. Wij stellen daarom ook voor om bestemming wonen met functie aanduiding toe te passen. De specifieke vorm van "maatschappelijk - huisvesting jongeren" kan beperkend werken in toekomst waardoor weer een aanpassing van bestemmingplan nodig is. Dit brengt onnodig veel werk en kosten met zich mee.
3. Wij verzoeken hiermee de genoemde extra aanduiding te verwijderen in integrale herziening.

Beantwoording zienswijze

Wij kunnen ons vinden in de argumenten van Goed Wonen om het gebruik voor diverse doelgroepen flexibel te houden. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, april 2012' de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - huisvesting jongeren te wijzigen in de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - groepswonen. Tevens is in artikel 1 van de planregels de begripsomschrijving 'groepswonen' opgenomen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Kerkeind 40-40a de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - huisvesting jongeren te wijzigen in de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - groepswonen.

2.18 Locatie: Korhoenstraat 7 in De Rips

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een schriftelijke zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Bij deze mijn vraag/verzoek om de grens van het bouwblok op Korhoenstraat 7 te wijzigen. Nu ligt er een 'rare' knik in (zie rood omcirkeld hieronder in bijlage 8); Mijn eerste verzoek is de grens van het bouwblok door te trekken met de grens van het bouwblok aan de Kwartelhof (zie groene lijn in bijlage 8);
2. Verder loopt de grens van het bouwblok aan de zijkant over de perceelgrens, behalve bij het schuine gedeelte en aan de achterzijde van mijn perceel. Is het mogelijk de grens van het bouwblok ook daar over de perceel te laten lopen ?

Beantwoording

1. In onderliggend ontwerp-bestemmingsvlak is de begrenzing van het bouwvlak bewust als zodanig opgenomen. Vanuit beeldkwaliteit is echter geen bebouwing voor de voor de

- voorgevelrooilijn gewenst. Door het bouwvlak conform het verzoek van appellant te wijziging zou het huist wel mogelijk worden hier bebouwing te realiseren;
2. In onderliggend ontwerp-bestemmingsvlak is de begrenzing van het perceel bewust als zodanig opgenomen. Vanuit beeldkwaliteit is echter geen bebouwing voor de voor de voorgevelrooilijn gewenst. Door de perceelsbegrenzing conform het verzoek van appellant te wijziging zou het huist wel mogelijk worden hier bebouwing te realiseren;

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.19 Locatie: Overschot 6b te Bakel

Ontvankelijkheid

Namens appellant heeft XXX een schriftelijke zienswijze ingebracht, welke op 3 juli 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee ruim buiten de zienswijze termijn ingediend. Men geeft aan dat men verschoonbaar is. We hebben de zienswijze beoordeeld en niet-ontvankelijk verklaard.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant was niet op de hoogte van het feit dat het perceel nr. 2148 te Bakel in het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips was opgenomen. Appellant ging er vanuit dat het bestemmingsplan in het bestemmingsplan Bolle Akker zou worden gerepareerd. Appellant is van mening dat hij niet op de hoogte kon zijn van het feit dat het perceel nr. 2148 thans is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips". Appellant is van mening dat nu na bekend worden hij verschoonbaar is met het indienen van zijn zienswijze op 3 juli 2012, terwijl het bestemmingsplan van 2 april 2012 tot en met 14 mei 2012 ter inzage heeft gelegen.

Beantwoording

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bolle Akker is het perceel Overschot eerder buiten de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. Nu het bestemmingsplan Bolle Akker in werking is getreden, en een deel was vernietigd door de Raad van State dient een besluit te worden genomen over de percelen aan de Overschot. De uitspraak is te vinden onder nummer 201102959/1/R3.

Gezien de kadastrale ligging t.o.v. het woongebied is het perceel daarom opgenomen in onderliggend ontwerpbestemmingsplan. Het perceel ligt dan ook in het plangebied. Gezien het een beheersbestemmingsplan is en geen ontwikkelbestemmingsplan kon de gemeenteraad in redelijkheid de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan overnemen, te weten de agrarische bestemming. Nu het vigerende bestemmingsplan nog niet voldoet aan de IMRO 2008 codering is besloten om de locatie nu alvast op te nemen in het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips ter voldoening aan de digitaliseringverplichting van 1 juli 2013 uit de Wro.

1. De zienswijze is ruim 7 weken te laat ingediend. Van een kleine overschrijding van de zienswijze termijn is dan ook geen sprake. De zienswijze komt 2 dagen voor de besluitvorming binnen, terwijl men wist op 20 juni 2012 dat de besluitvorming op 5 juli 2012 gaat plaatsvinden. Artikel 3.16 Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat de termijn van voor het indienen van zienswijzen 6 weken bedraagt. Dit bedraagt een wettelijke termijn. Alleen in zeer bijzondere omstandigheden kan er sprake zijn van een zogenaamde verschoonbare termijn overschrijding. Dit dient de appellant aan te tonen in zijn zienswijze. Dit is niet gedaan, dan alleen omschreven dat men het niet wist dat het plan ter inzage lag in dit bestemmingsplan. Wat vast staat is dat de gemeenteraad heeft voldaan aan de wettelijke verplichtingen omtrent de publicatie / procedure verplichting uit artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is op de juiste manier gepubliceerd in de Staatscourant en in de huis aan huis bladen zoals het Gemerts-nieuwsblad. Appellant had kennis kunnen nemen van het ontwerp bestemmingsplan middels deze publicaties en de website ruimtelijke plannen.nl. Uit de bestemmingsplanstukken is duidelijk af te leiden dat de locatie Overschot ook is opgenomen, nu dit perceel in Bakel ligt. Dit blijkt ook uit de website ruimtelijkeplannen.nl. Appellant heeft daarnaast een advocaat ingehuurd, die ook kennis heeft van de website ruimtelijkeplannen.nl en de locatie had kunnen bekijken in de tussentijd. Nu

we hebben voldaan aan onze publicatie verplichtingen en er geen gegronde redenen zijn aangedragen waaruit blijkt dat men verschoonbaar is, zijn we van mening dat de zienswijze niet ontvankelijk is. Aan een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt niet aan toe gekomen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Onderwerp:
Ontwerp bestemmingsplan
"Bakel, Milheeze en De Rips"

Uw brief, daterende op:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
RO/BSA/

Bijlage(n)

Gemert 1 mei 2012

Verzonden

Beste meneer!

Naar aanleiding van ons telefoongesprek op 26 april 2012 en uw mail van 1 mei 2012, waarin u verzoekt om in het momenteel ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" de bestemming van het perceel N2144 terug te wijzigen naar detailhandel, wil ik u graag nader informeren.

Bestemmingswijziging

In voornoemd telefoongesprek heeft u aangegeven niet akkoord te gaan met de voorgestelde bestemmingswijziging van het perceel N2144 van "detailhandel" naar het huidige gebruik "Bedrijf-A" met de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3".

De reden van ons voorstel tot bovengenoemde bestemmingswijziging is het huidige gebruik van het perceel geweest door uw bedrijf Koning Koudetechniek BV. Dit bedrijf past namelijk niet binnen de voorschriften van de bestemming "detailhandel" maar wel binnen de voorschriften van de bestemming "bedrijf-A". In uw argumentatie geeft u echter aan uw bedrijf Koning Koudetechniek BV te verhuizen naar het bedrijventerrein en het perceel N2144 te verhuren aan Van Rijsingen Diepvries, passend binnen de bestemming "detailhandel".

Vervolg

Naar aanleiding van uw verzoek zullen wij de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" in de vergadering van 14 juni 2012, voorstellen de bestemming van bovengenoemd perceel te herstellen naar de bestemming "detailhandel" met de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3".

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met telefoonnummer (0492) 378 500.

bereikbaar via

Met vriendelijke groet.

Postadres
Postbus 13.000
5426 DA Gemert

Gemeentehuis
Roudersplant 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 388 326

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Rechtsaanklag
26.80 02.700
Postbusnummer
13 00 001

Onderwerp:
Ontwerp-bouwplan in strijd met
bestemmingsplan/voortgang bouwplan
Dw best:
--
Dw kadernr:
--
Oms kenmerk:
BGM/ 1/010544
Bijlagen: -

Gemert, 22 februari 2002

Verzonden:

Geachte heren

Op 24 januari 2002 hebt u een ontwerp-bouwplan ingediend voor het verbouwen van een werkplaats-showroom, op het perceel plaatselijk bekend Beekakker ong. te Bakel. Hierover kunnen wij u het volgende mededelen.

Voor bovenstaand perceel geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beekakker". Op het perceel rust de bestemming "Meubelhandel", met de aanduiding "te wijzigen bestemming". Uw ontwerp-bouwplan voldoet niet aan de voorschriften, behorende bij de bestemming, van dit bestemmingsplan. De voorschriften van het geldende bestemmingsplan bepalen in artikel 4 onder A dat de tot meubelhandel bestemde grond uitsluitend mag worden gebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming. Door u gewenste bestemming voor bovenbedoelde gronden houdt geenszins verband met de op de gronden rustende bestemming. Daarnaast bepaalt artikel 4 onder B dat het verboden is de op de tot meubelhandel bestemde grond te gebruiken in strijd met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Bovendien heeft u aangegeven voornemens te zijn, behalve stelling van- en reparatie van auto's, vanuit voornoemde lokatie de verkoop van auto's te willen organiseren. De verkoop van auto's moet worden beschouwd als zijnde een niet toegestane detailhandelsactiviteit, aangezien voornoemde activiteit volgens artikel 4 onder C lid II van het geldende bestemmingsplan, alleen is toegestaan voor zover deze betrekking heeft op de aanwezige detailhandel. Het bovenstaande betekent dat wij op basis van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan geen medewerking kunnen verlenen aan uw ontwerp-bouwplan.

Echter, op 22 januari 2002 is het ontwerp-bestemmingsplan "Korn Bakel, Milheere en De Risp" ter inzage gelegd. Wij hebben uw ontwerp-bouwplan tevens getoetst aan de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat heden ter inzage ligt. Binnen voornoemd bestemmingsplan rust op uw perceel de bestemming "Detailhandel". Uw bouwplan is echter in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. De voorschriften bepalen onder artikel 9 lid 5 dat een eventueel gebruik van de grond als garage-bedrijf geacht moet worden in strijd te zijn met het binnen de bestemming "Detailhandel" toegestane gebruik. Echter, in artikel 9 lid 6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestaande bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" mits op de plankaart voor de desbetreffende lokatie de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid" is opgenomen. Dit betekent dat wij bevoegd zijn voor de desbetreffende lokatie de bestemming te wijzigen. Hiertoe dient echter een artikel 11 WRO procedure, gecombineerd met een openbare voorbereidingsprocedure in het kader van artikel 3.4 Awb, gevolgd te worden.

Op 6 september 2002 heeft Manders Architecten, namens u, een verzoek ingediend om het bestemmingsplan in vorenbedoelde zin te wijzigen. Bij brief van 20 september 2001 heeft u een schrijven mogen ontvangen van de heer Norbert Schlegel, afdeling REO, met de mededeling dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Bakel, Milheeze en De Rips" voorziet in de bestemming "Detailhandel" met wijzigingsbevoegdheid in "Wonen". Daarbij is u tevens bericht dat uw verzoek van 6 september 2002 zal worden meegenomen als inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Bij brief van 17 januari 2002 hebben wij u bericht dat de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid van "Detailhandel" in "Wonen" berust op een ommissie en dat conform uw eerdere wens binnen de bestemming "Detailhandel", voor de desbetreffende lokatie, een wijzigingsbevoegdheid in die van "Wonen" naar "Bedrijfsdoeleinden A" is opgenomen.

Echter, wij achten het niet consequent en overigens ook niet logisch, nu er een concreet verzoek tot aanpassing van de bestemming ligt en er ook een concreet voornemen bestaat de gewenste bedrijfsvoering uit te gaan oefenen, om in de voorfase van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Kom Bakel, Milheeze en De Rips" de vaststelling van het bestemmingsplan af te wachten en vervolgens de wijzigingsbevoegdheid te entameren. Ook u heeft ons, bij monde van architect Manders, op dit aspect gewezen. Na intern ambtelijk overleg hebben wij besloten aan uw verzoek gevolg te geven en hebben wij besloten om in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan "Kom Bakel, Milheeze en De Rips" als ambtelijke wijziging c.q. aanpassing van de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan, de door u voorgestane wijziging van de bestemming "Detailhandel" in "Bedrijfsdoeleinden A" door te voeren. Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld en het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is aangeboden, kan een artikel 19 lid 2 WRO procedure worden ingezet waarmee vrijstelling van de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden verleend.

De verwachting is dat voornoemde procedure in het kader van artikel 19 lid 2 WRO pas over enkele maanden kan worden ingezet, te weten na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en na aanbidding ter goedkeuring van het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten. Voor een concrete tijdsplanning kunt u contact opnemen met de heer N. Schlegel, afdeling REO.

Wij zouden u echter in het kader van de voortgang van het ontwerp-bouwplan nadrukkelijk willen vragen om van voornoemd ontwerp-plan twee gescheiden schetsontwerpen in te dienen. Verder onderzoeken wij de volgende gegevens per bouwplan in te dienen:

- duidelijk in plattegrond en gevels aangeven welk deel c.q. massa's bij welke aanvragers behoren;
- afmetingen in plattegrond en doorsnede(n) met hoogten aangeven;
- duidelijk de functie van de ruimten c.q. bedrijfsactiviteiten per plan aangeven;
- foto's van pand en directe omgeving;

Na het indienen van de gevraagde gegevens zullen wij uw bouwplan verder in behandeling nemen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u over de inhoud van deze brief vragen heeft, kunt u contact opnemen met de Afdeling Dienstverlening, bereikbaar onder nummer (0492) 378500.

Hoogachtend,
HET HOOFD VAN DE AFDELING BOUWEN EN MILIEU
namens deze
de coördinator bouwen,

Afschrift: architect Manders

Plaatselijk kan tegen de inhoud van deze brief bezwaar worden gemaakt. Als deze mogelijk is, in de brief niet is aangegeven en u wilt daarvoor niet in aanmerking komen, kan u direct contact opnemen met de Afdeling Bouwen en Omgeving.

Nr. 4797

REGULIERE BOUWVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL

beschikkende op het verzoek d.d. 25 juli 2005

wonende

om reguliere bouwvergunning voor het verbouwen van een boerderij

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze sectie N.nr. 2127

gelegen aan

gezien het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 20 februari 2006

gezien het mandaatbesluit, d.d. 27-09-2005

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel" en de verleende vrijstelling art. 19 lid 1 WRO omdat de uitbreiding groter is dan in de voorschriften van bestemmingsplan en de verleende vrijstelling is toegestaan.

gezien het bepaalde in artikel 19 lid 3 [artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

gezien het feit dat het bouwplan 6 weken ter inzage heeft gelegen

gezien het feit dat er geen bedenkingen zijn binnengekomen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen.

gezien het bepaalde in artikel 3.134 met betrekking tot daglichttoetreding nieuwbouw omdat de raampartijen van dit Gemeentelijk monument niet gewijzigd mogen worden

overeenkomstig het door burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. 8 april 2003

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
Gemert

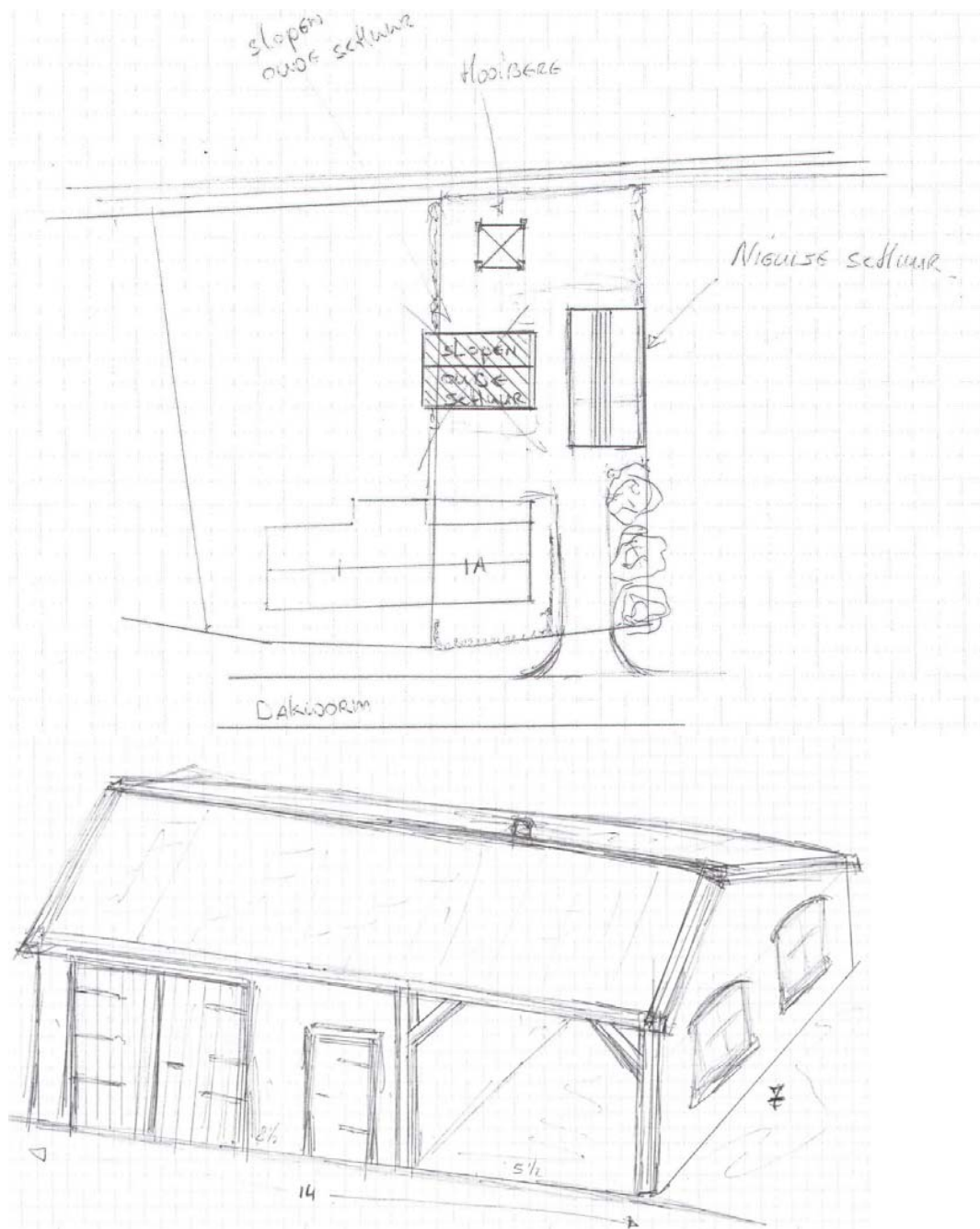
Telefoon
(0492) 37.03.00

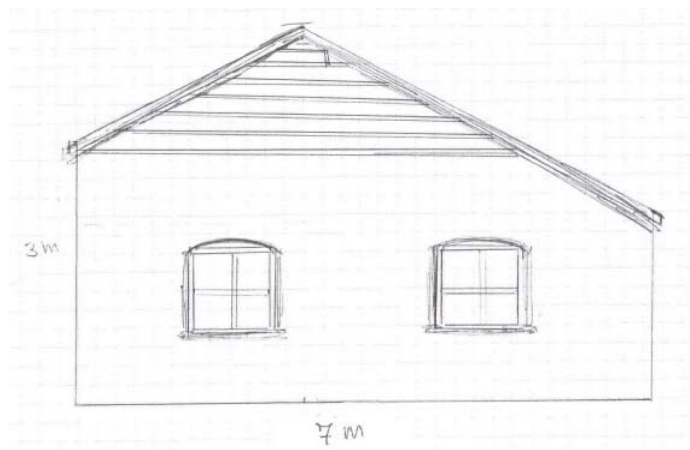
Fax
(0492) 36.63.25

emailadres
gemeentegemert-
bakel.nl

Bankrekening:
28.58.02.798
Postbankrekening
10.05.001

Bijlage 7.4:





Bijlage 7.5:



Bijlage 7.6:



Bijlage 7.7:



Bijlage 7.8:

