



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Raad van State  
T.a.v. Afdeling Bestuursrechtspraak  
Postbus 20019  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

**Bij antwoord vermelden:**  
CHV.2.14.089220

**Datum:**  
30 maart 2016  
**Fax:** ~~020 6914737~~

**Betreft: Beroep**  
**Bestemmingsplan "Gemert- Bakel Stedelijke gebieden oktober 2015"**

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij heeft zich gewend , wonende te  naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennis genomen van het besluit van de gemeenteraad van gemeente Gemert-Bakel waarin is besloten tot vaststelling van bestemmingsplan "Gemert- Bakel Stedelijke gebieden oktober 2015".

Namens cliënt teken ik hierbij beroep aan tegen voornoemd besluit. Een kopie van het bestreden besluit treft u bijgaand aan.

De gronden van het beroep luiden als volgt:

**Water**

Ten aanzien van de Waterparagraaf hebben cliënten reeds in de zienswijze erop gewezen dat hieruit blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Bovendien zijn enkele uitgangspunten die zijn beschreven in de plantoelichting niet verwerkt in de planregels. Dit betekent dat de uitgangspunten geen borging kennen en derhalve de plantoelichting niet overeenkomt met de planregels.

Ten eerste wenst cliënten te benadrukken dat reeds uit de plantoelichting blijkt dat ter plaatse er

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

**Amsterdam**

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517  
F 020 6914737  
E info@das.nl  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KVK 33110754

Raad van de gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10000  
5420 DA GEMERT

Datum  
16 juni 2016

Ons nummer  
201602245/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen

Onderwerp  
Gemert-Bakel  
Bp Gemert-Bakel Stedelijke gebieden,  
oktober 2015

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze brief zend ik u ingediende stukken die betrekking hebben op bovenvermelde procedure.

De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan deze brief onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U hebt daartoe de gelegenheid tot en met 14 juli 2016.

Verder verzoek ik u om, indien u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht heeft genomen of indien u een dergelijk besluit nog gaat nemen, de Afdeling daarvan mededeling te doen.

Aangezien deze brief geautomatiseerd is aangemaakt, is deze niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

De griffie is van 21 t/m 25 juli gesloten i.v.m. verbouwing.



sprake is van hoge grondwaterstanden, met name in de winterperiodes, dat tot problemen leidt. Cliënten zijn van mening dat als reeds bekend is dat er problemen zijn met de afwatering een toename van verharding er toe zal leiden dat er nog meer problemen ontstaan. Te meer is zulks zorgelijk voor het perceel van cliënten, nu blijkt dat men voor het plangebied het bouwpeil wil wijzigen. Indien zulks betekent dat men het perceel wil ophogen zal de afwatering richting het perceel van cliënten gaan en zal dit voor aanzienlijke overlast zorgen. Overlast waarvoor cliënten de gemeente en de projectontwikkelaar aansprakelijk zullen stellen.

Tevens blijkt uit de plantoelichting dat het noodzakelijk is dat er een waterberging op het perceel zal worden gerealiseerd. Deze vereiste waterberging is in de planregels op geen enkele wijze verankerd. Voor de projectontwikkelaar bestaat er derhalve (in het ruimtelijk spoor) geen enkele verplichting om deze te realiseren en in stand te houden. Daarmee is het voor derden (waaronder cliënten) niet mogelijk om de vereiste voorziening te laten realiseren.

In tegenstelling tot hetgeen verweerder in de zienswijze aangeeft, kent de beschreven en vereiste waterberging geen borging in de planregels. Het is planologisch mogelijk om de waterberging te realiseren binnen de bestemming, echter hiertoe bestaat geen enkele verplichting. Nu een verplichting ontbreekt is het derhalve voor de initiatiefnemer niet verplicht om een waterberging te realiseren.

### **Groen**

In de plantoelichting is aangegeven dat niet hoeft te worden voldaan aan de groennorm in HOOR. Cliënten zijn van mening dat ten onrechte niet wordt vastgehouden aan de groennorm zoals deze is opgenomen in vastgestelde regels/beleid. Cliënten zijn van mening dat de gemeenteraad gehouden is bij de vaststelling van een plan, de eigen regelgeving/beleid te volgen.

Het is niet gebleken dat in casu sprake is van dusdanige bijzondere omstandigheden die onvoorzien en onbillijk zouden zijn, dat kan worden afgeweken van een eerder gestelde en voor een ieder geldende norm.

In reactie op de zienswijze is overwogen dat vanwege de reeds aanwezige groene omgeving er niet wordt vast gehouden aan de gestelde norm van 100m<sup>2</sup> per te realiseren woning. Clienten zijn van mening dat het argument van een groene omgeving niet een dusdanig argument is dan kan worden gesproken van een bijzondere omstandigheid. Indien niet kan worden voldaan aan de gestelde norm dient verweerder te overwegen niet mee te werken aan het plan (of een kleiner aantal woningen).

### **Flora-Fauna**

Onderkend wordt in de reactie op de zienswijze alsook in de plantoelichting dat er nog nader onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Clienten blijven van mening dat ten eerste de eis van dit onderzoek niet is vastgelegd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan zijn uitgevoerd zonder onderzoek.

Ten tweede blijven cliënten van mening dat voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan een dergelijk onderzoek ter plaatse moet zijn verricht ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet en of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.



### **Belangen cliënten**

Het ziet er naar uit dat het woonklimaat van cliënten behoorlijk zal gaan verslechteren.

Achter hun woning, waar het nu groen is en een speeltuintje is, zal gebouwd gaan worden. Met alle gevolgen van dien. Uitzicht nul, vermindering lichtinval (zonuren), aanzienlijke waardedaling van de woning, verlies privacy en toename hinder. Cliënten zijn dan ook van mening dat er een onaanvaardbaar verlies van woongenot zal optreden.

In reactie op de zienswijze is aangegeven dat uit de bezonningsstudie volgt dat het woongenot niet onevenredig zal worden aangetast. Clienten stellen zich op het standpunt dat in de periode van 30 oktober t/m 15 februari een groot deel van het zonlicht door de schaduw wegvalt en ook al is de zon er niet dan wordt het door deze muur toch nog donkerder.

### **Regels**

#### Peil

##### *1.110 peil*

*het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;*

Clienten zijn van mening dat (zeker gezien de opmerking uit de plantoelichting over aanpassing bouwpeil) dat artikel 1.110 niet zorgvuldig is. In de planregels zoals thans opgesteld is het mogelijk om het terrein te verhogen (zodat het water naar andere percelen afloopt) en de woning vanaf dat punt op te richten zodat en wateroverlast ontstaat en de bebouwing ten opzicht van de woning van cliënten ook hoger is.

In reactie op de zienswijze wordt aangegeven dat waterberging en infiltratie planologisch geregeld zijn zodat er geen problemen te verwachten zijn. In dit kader wijzen cliënten erop dat reeds eerder in beroep is aangegeven dat waterberging en infiltratie niet zijn geregeld in het bestemmingsplan. Verhoging van het peil zal dus haast zeker tot problemen leiden bij cliënten.

#### Hagen

Niet duidelijk is, gelet op de tekst van de planregel, wat bedoeld is om als voorwaardelijke verplichting vast te leggen als het gaat om de instandhouding van hagen.

##### *Artikel 4 Groen*

##### *4.1 Bestemmingsomschrijving*

*De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken;*

*en ter plaatse van de volgende aanduidingen en maatvoeringduiding, specifiek bestemd voor:*



*de onderstaande bepalingen gelden uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen én met dien verstande dat de inhoud van de bijbehorende bepalingen voor gaan op de algemene bouwregels mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming: aanduidingen*

...  
*c. de 'specifieke vorm van groen – hagen', hagen welke aangelegd en in stand gehouden dienen in stand te worden.*

Indien verweerder heeft willen vastleggen dat bestaande hagen in stand worden gehouden is zulks niet helder verwoord. Niet duidelijk als wordt gekeken naar de planregels op welke hagen er wordt gedoeld en welke hagen moeten worden aangelegd. Daarnaast ontbreekt in deze verplichting een verplichting om enkele bomen te realiseren (conform welk plan?) en in stand te houden, zoals dit in de plantoelichting (p. 12/13 wel is opgenomen).

### **Conclusie**

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en verweerder te veroordelen in de kosten van de procedure.

Ten aanzien van de vereiste procesmachtiging verwijs ik u naar de algemene machtiging van DAS-medewerkers, gedeponeed op uw griffie. Ik verzoek u het griffiegeld te boeken van onze rekeningcourant.

Met vriendelijke groet,



1 A 1



Onderwerp:  
Beroepstermijn BP  
"Gemert-Bakel Stedelijke  
gebieden, oktober 2015"

CHU 219 009 770

Uw kenmerk: 501075 18-02-16

Das Rechtbijstand  
T.a.v.  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

Ons kenmerk:  
VT/MvB/86065-2015  
Bijlage(n): 3

Gemert 17 februari 2016  
Verzonden 17 FEB 2016

Geachte

Eerder ontvingen wij uw zienswijze namens uw cliënten, de heer en mevrouw van den Akker wonende te 5421TC Gemert aan de Pater Dr. Loffeldstraat 82, op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden oktober 2015". In deze brief willen wij u hierover graag nader informeren.

**Raadsbesluit**

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2016 de partiële herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" gewijzigd vastgesteld. Bijgevoegd treft u het besluit aan van de gemeenteraad en de antwoordnota met betrekking tot de zienswijzen.

**Beroepsmogelijkheid**

Wat betreft de mogelijkheid om beroep in te stellen, merken wij het volgende op:

- Het vastgestelde bestemmingsplan ligt samen met het raadsbesluit met ingang van 22 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage bij de Publiekservice in het gemeentehuis aan het Ridderplein in Gemert. Tevens is het plan digitaal te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, kunnen gedurende de termijn van zes weken waarbinnen het bestemmingsplan ter inzage ligt (beroepstermijn) schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Voor zo ver de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, kunnen ook andere belanghebbenden hiertegen binnen de genoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het postadres is Postbus 20019, 2500EA Den Haag.

Postadres  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Gemeentehuis  
Ridderplein 1  
5421 CV Gemert

Telefoon  
(0492) 378 500  
Fax  
(0492) 366 325

E-mailadres  
[gemeente@gemert-bakel.nl](mailto:gemeente@gemert-bakel.nl)

Internet  
[www.gemert-bakel.nl](http://www.gemert-bakel.nl)

Bankrekening  
28 50 02 708  
Postbankrekening  
10 89 661

**Meer informatie**

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



Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

de manager Vergunningen en Toezicht,



Bijlage 1: Raadsbesluit;

Bijlage 2: bijlage I: nota van zienswijzen

Bijlage 3: bijlage II ambtshalve aanpassingen

**Bijlage 1: Raadsbesluit****Raadsbesluit**

Bijlage bij ag / Besluit nr. 16  
Zaaknr. 88326-2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015"

---

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2016;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

**Besluit**

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplan Sportaan 2-4 Gemert' en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (geen aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 28 januari 2016.

de raad voornoemd,  
de griffier,

P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,

drs. J van Zomeren



## Bijlage 2: bijlage I: nota van zienswijzen

### 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015" heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 november 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn vier zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. In onderliggende bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Per zienswijze is aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

### 2. ZIENSWIJZEN

#### 2.1 Zienswijze 1: Doonheide ongen. in Gemert

##### Ontvankelijkheid

Op 5 november 2015 is de zienswijze (via de berichtenbox) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

##### Samenvatting zienswijze

1. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een van deze uitzonderingen betreft een *stedelijke ontwikkeling* binnen een aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (artikel 7.8 Verordening ruimte). De indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van enkel twee woningen hier niet aan voldoet;
2. Daarnaast is de indiener van de zienswijze van mening dat ook niet voldaan wordt aan de andere voorwaarde 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. Hierbij dient o.a. een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd die vergelijkbaar is met de tegenprestatie die vereist is bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. De indiener van de zienswijze is van mening dat deze verantwoording ontbreekt.

##### Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt gedeeld. Als gevolg daarvan wordt voorgesteld dit onderdeel van het bestemmingsplan, te weten de planontwikkeling t.a.v. Doonheide ongen. in Gemert, uit het bestemmingsplan te verwijderen.

##### Conclusie

De ingediende zienswijzen wordt gedeeld en leidt daarom tot een wijziging van het bestemmingsplan door het ontwikkelplan Doonheide ongen. in Gemert uit het bestemmingsplan te verwijderen (uit zowel verbeelding, planregels en plantoelichting).

## 2.2 Zienswijze 2: Sportlaan 2-4 in Gemert

### Ontvankelijkheid

Op 11 november 2015 is de schriftelijke zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat:

1. T.a.v. woningbouw de aspecten die van belang zijn bij de ladder duurzame verstedelijking onvoldoende zijn onderbouwd: in de plantoelichting is onderbouwd dat de onderliggende planontwikkeling is gericht op het toevoegen van 10 nieuwe woningen. Gezien uitspraken van de Raad van State is het daarom de vraag is of in dit geval sprake is een 'stedelijke ontwikkeling' en derhalve een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Volledigheidshalve is de plantoelichting toch een nadere toetsing uitgevoerd. Door de indiener van de zienswijze wordt specifiek aangegeven dat:
  - a. onvoldoende is aangetoond wat de regionale behoefte is; in de plantoelichting is aangegeven dat voor de periode 2014-2024 de woningbehoefte voor de gemeente Gemert-Bakel 1.230 woningen bedraagt Dit aantal is gebaseerd op uitkomsten uit het regionale woningbouwprogramma uit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en o.a. provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Het woningbouwprogramma van onderliggende ontwikkeling is vervolgens getoetst aan het gemeentelijk woningbouwprogramma daarbij is rekening gehouden met de resultaten in de 'Regionale Agenda Wonen (d.d. 16 december 2015)'. Aanvullend blijkt uit o.a. tabel 1 van dit rapport dat binnen de gemeente Gemert-Bakel inmiddels 360 woningen zijn ingevuld in vastgestelde plannen. Zo'n 515 woningen (=875-360) zijn momenteel betrokken bij plannen die worden voorbereid (waaronder onderliggende ontwikkeling). E.a. betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 515 woningen in nieuwe ontwikkelingen (waarvan 160 woningen a.g.v. sloop). Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde agenda aan de bijlagen toe te voegen;
  - b. onvoldoende is aangetoond dat in de regionale behoefte wordt voorzien binnen de bestaande bebouwing en binnen het bestaand stedelijk gebied; in paragraaf 4.2 van de plantoelichting is nader onderbouwd dat binnen de Verordening Ruimte het plangebied is aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. Daarnaast blijkt uit de plantoelichting dat de locatie centraal binnen de kern Gemert is gelegen en dat het om een bestaande locatie betreft welke momenteel bestemd is als 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf'. De locatie, welke eerder werd gebruikt voor woondoeleinden door de beheerder van het sportcomplex en door de Atlant t.b.v. de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid Milieucategorie 1 en 2, is enkele jaren gelden door de gemeente verkocht aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer had daarbij het doel om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Uit de toelichting blijkt tevens dat de initiatiefnemer het voornemen heeft de bestaande boerderij te hergebruiken. E.a. betekent dat bestaande locatie binnen de kern van Gemert wordt hergebruikt t.b.v. een nieuwe planontwikkeling (inbreidingslocatie). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - c. onvoldoende is aangetoond hoe groot de actuele behoefte is; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Bij gemeentelijk toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is tevens rekening gehouden met de resultaten van het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Aanvullend is o.a. in hoofdstuk 5 het vraag en aanbod van de

gemeente Gemert-Bakel uitgewerkt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen' en het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;

- d. onvoldoende is aangetoond dat niet reeds in de actuele behoefte is voorzien; zie hiervoor de beantwoording onder punt 1a. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met 'Regionale Agenda Wonen'. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde documenten aan de bijlagen toe te voegen;
  - e. onvoldoende is aangetoond dat middels onderhavig plan wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte; in de plantoelichting is opgenomen dat de gemeente Gemert-Bakel als uitgangspunt heeft om 40% van de nieuwbouw uit te voeren t.b.v. de sociale sector. Bij de (gemeentelijke) toetsing van onderliggende planontwikkeling aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is hiermee rekening mee gehouden. Hoewel in onderliggende planontwikkeling weliswaar géén sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt 47% van de nieuwbouwplannen d.d. 2014-2024 gerealiseerd in de sociale sector. Hiermee wordt aan voornoemde norm voldaan. Ten slotte wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1c. Ter verduidelijking wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te vullen met het rapport 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel'. Dit betekent dat op dit onderdeel van de zienswijze een wijziging voorgesteld door voornoemde document aan de bijlagen toe te voegen;
2. T.a.v. water:
- a. onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden; ten behoeve van onderliggende planontwikkeling is door Tritium advies BV op 28 mei 2015 een waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat wel degelijk rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden. De aannahme betreffende de toekomstige toename van de verharding van het terrein is zelfs aanzienlijk hoger dan benodigd omdat hierbij geen rekening is gehouden met het dakvlak van de loods die onlangs is verwijderd alsmede een groot verhard terrein rondom deze loods. In werkelijkheid zal er dus nagenoeg geen toename van zijn. Tevens blijkt dat er een oplossing is om regenwater vast te houden en niet te infiltreren zodat er geen sprake is van een negatieve invloed op de grondwaterstand in de omgeving. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - b. niet alle uitgangspunten uit de plantoelichting zijn verwerkt in de planregels; in de plantoelichting van het bestemmingsplan is nader onderbouwd dat onderliggende planontwikkeling kan voldoen aan de voorwaarden van een goed woon- en leefklimaat m.b.t. o.a. het aspect water. Binnen de planregels van de bestemmingen 'groen', 'verkeer-verblijfsgebied' is binnen de bestemmingsomschrijving o.a. ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen de bestemmingsomschrijving van 'water' is ruimte voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen. Een verdere verankering van deze uitgangspunten is niet noodzakelijk omdat o.b.v. het Bouwbesluit 2012 van de Bouwverordening Gemert-Bakel<sup>1</sup> (d.d. 14 juni 2012) een nadere toetsing van de uitwerking/ uitvoering volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst is wettelijk bepaald. Er geldt in het kader van de Wabo een limitatief imperatief stelsel. Het is dan ook niet mogelijk om buiten dit limitatief imperatief stelsel andere aspecten aan de

<sup>1</sup> O.a. artikel 2.7.5 Bouwverordening Gemert-Bakel.

toetsing van de omgevingsvergunning voor te leggen. Daarbij zal worden getoetst of het bouwplan daadwerkelijk aan deze uitgangspunten voldoet. Voldoet een aanvraag omgevingsvergunning niet aan deze aspecten dan zal de vergunning worden geweigerd. De planologische aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, nadere zaken zijn zoals bovenstaand geborgd in andere wet- en regelgeving. Indien we de zaken zouden opnemen die zijn grondslag hebben in het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening zouden we deze regelgeving onrechtmatig doorkruisen, wat niet mogelijk is. De planregel zou dan voor vernietiging in aanmerking komen, wat ongewenst is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

- c. de hoge grondwaterstand en een toename van oppervlakte verharding tot meer problemen zal leiden; in voornoemde waterparagraaf is met beide aspecten rekening gehouden. Conform het gemeentelijk waterbeleid zal het regenwater via regenwaterleidingen worden opgevangen en afgevoerd uit het gebied zodat dit niet leidt tot problemen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - d. ophoging van het plangebied resulteert in afwatering richting het perceel van de indiener van de zienswijze en daarmee leidt een aanzienlijke overlast; uit de waterparagraaf blijkt dat t.b.v. het regenwater is voorzien in waterberging binnen het plangebied zodat geen sprake is van afstroming naar belendende percelen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - e. realisatie en in stand houding van waterberging (op het eigen perceel) niet is verankerd in de planregels; zie antwoord onder 2b + doordat de afvoer van regenwater via een gemeentelijk hemelwaterstelsel naar oppervlakte water begeleidt zal dit niet leiden tot overlast in de omgeving. Ook de instandhouding van de waterberging hoeft niet in het bestemmingsplan worden verankerd. Bij het niet naleven van vastgesteld (gemeentelijk) beleid, heeft de gemeente de mogelijkheid om een handhavingstraject op te starten. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
3. T.a.v. parkeren:
- a. met de aanleg van 11 parkeerplaatsen een te lage parkeernorm wordt gehanteerd; o.b.v. de huidige gemeentelijke parkeernorm dienen t.b.v. 11 reguliere woningen totaal 24,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de plantoelichting is onderbouwd dat, gezien de leveringsakte van de gronden tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het realiseren van 1 parkeerplaats per woning/ wooneenheid. Bij realisatie van maximaal 11 woningen/ wooneenheden binnen het plangebied door de initiatiefnemer, betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen door de initiatiefnemer binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. De dan resterende 13,2 parkeerplaatsen zijn de verantwoording van de gemeente. In de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeentelijke parkeerbeleidsnota staat dubbelgebruik onder voorwaarden toe. Uit het eerder genoemd rapport blijkt dat in de directe omgeving van de Sportlaan 143 parkeerplaatsen liggen. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld als buffercapaciteit van het sportpark gedurende het weekend. Op doordeweekse dagen zijn in de directe omgeving van het sportpark voldoende parkeerplaatsen aanwezig, m.a.g. dat de 143 parkeerplaatsen dan beschikbaar voor het IKC en voor de ± 60 op loopafstand omliggende bestaande woningen en de 10 nieuwe woningen. Uit tabel 1 en 2 van

voornoemd rapport blijkt verder dat het IKC overdag minimaal 50 parkeerplaatsen tot maximaal 92 parkeerplaatsen nodig heeft. Gevolg daarvan is dat er overdag tussen de 51 - 93 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen. Voor de  $\pm 60$  bestaande omliggende woningen geldt de oude parkeernorm (voor 2013) van 1,7 parkeerplaatsen/ woning waarvan 0,7 in het openbaar gebied. Rekening houdend met een aanwezigheidspercentage 60% (conform de CROW-richtlijn) betekent dit dat de 60 bestaande woningen gedurende het drukste moment van de doordeweekse dag ( $(60 \cdot 0,7) \cdot 60\% =$ ) 25,2 parkeerplaatsen nodig hebben, waardoor er overdag nog 26 tot 68 parkeerplaatsen resteren waarbinnen de parkeerbehoefte vanuit onderliggende planontwikkeling opgevangen kan worden. In de avonden en de weekenden heeft het IKC geen parkeerbehoefte. Gevolg is dat in de avonden alle 143 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de omliggende woningen en dat enkel in de weekenden extra parkeerdruk kan ontstaan. Ontwerpen op basis van piekmomenten resulteert weliswaar altijd tot voldoende parkeerplaatsen maar echter ook, gedurende het grootste deel van de week, tot leegstaande parkeerplaatsen die de openbare ruimte er niet beter op maken. Naast bovenstaande theoretische benadering is, om aan te tonen dat sprake is voldoende parkeerplakken om de extra parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen op te vangen, naar aanleiding van deze zienswijze d.d. december 2015 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit de resultaten van deze meting mag de conclusie getrokken worden dat er geen sprake is van parkeerdruk in deze omgeving. Er is namelijk sprake van parkeerdruk als de bezetting hoger is dan 80% (zie parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013). De aanwezige overcapaciteit bedraagt 80% van  $120 - 61 = 35$  parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende voor de ruimtelijke ontwikkeling op de Sportlaan. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet zal verminderen. Dit temeer omdat de loopafstand tussen de ontwikkellocatie en de woning van degene die onderliggende zienswijze heeft ingediend meer dan honderd meter bedraagt. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld de plantoelichting conform te wijzigen en de parkeerdrukmeting d.d. december 2015 als bijlage toe te voegen.

- b. de gehanteerde parkeernorm leidt tot parkeerproblemen met als gevolg dat het woongenot zal afnemen; onder punt 3a is nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm uit de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel'. Uitgangspunt van de parkeerbeleidsnorm is dat de verwachte parkeerdruk a.g.v. nieuw beoogde woningen opgevangen kan worden binnen deze gestelde. Omdat voldaan wordt aan de gestelde normen, zijn wij van mening dat onderliggende planontwikkeling niet leidt tot een grotere parkeerdruk en dat het woongenot als gevolg hiervan ook niet onevenredig zal verminderen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze geén wijziging voorgesteld;
- c. de parkeerplekken worden niet op het 'eigen terrein' gerealiseerd maar binnen het plangebied; in de 'parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel' is het begrip 'eigen terrein' gedefinieerd als: 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op het kavel zelf hoeft worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (oftewel dubbelgebruik) mogelijk is. De parkeerplaatsen moeten wel binnen 100 meter afstand van de entree van de woningen liggen.

- Uit de beantwoording onder 3a blijkt dat hieraan wordt voldaan. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- d. dat dubbelgebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte niet zorgvuldig is onderbouwd; dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld de plantoelichting (pag. 12) op dit onderdeel te wijzigen conform beantwoording onder punt 3a;
  - e. de parkeerplekken bij het sportveld/ Kindcentrum in het weekend al intensief worden gebruikt; in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), is onderbouwd dat extra parkeerbehoefte zich inderdaad in het weekend voordoet. Op de overige dagen is geen sprake van parkeerdruk. Zie tevens beantwoording onder punt 3a. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - f. in feite sprake is van driedubbel gebruik van parkeerplekken in de publieke ruimte en e.a. daarom geen oplossing is: in de bijgevoegde bijlage 'programma van verkeerskundige eisen; IKC Gemert-Noord', welke is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van het nabijgelegen Integraal Kind Centrum (IKC), blijkt dat het IKC geen parkeerbehoefte heeft op de momenten dat vanuit de functies sport en wonen de behoefte juist toeneemt (in het weekend). Op de overige momenten is aangetoond dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, zie beantwoording onder 3a. Er is in feite dus geen sprake van driedubbelgebruik maar gebruik van capaciteit die reeds aanwezig is. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
4. T.a.v. groen:
- a. ten onrechte niet vast wordt gehouden aan de groennorm uit HOOR; er is sprake van een ontwikkeling van 10 extra woningen. Conform de groennorm in HOOR dient er per woning 100m<sup>2</sup> openbaar groen worden gerealiseerd. Gezien de oppervlakte van plangebied ( $\pm 3.005 \text{ m}^2$ ) wordt de realisatie van 1.000m<sup>2</sup> openbaar groen binnen het plan niet als realistisch geacht. Bovendien grenst het plangebied aan diverse plekken met openbaar groen: het veld aan de Overste Suijsstraat, de sportvelden en de speelplaats van de Samenstroom. Hiermee zijn de functies van openbaar groen gewaarborgd. Gezien de grote hoeveelheid groene ruimte in de directe omgeving is strikte handhaving van de HOOR-norm daarom niet noodzakelijk. Beter is het te streven naar een optimale kwalitatieve inrichting van het openbaar groen. Ten behoeve hiervan is in het plangebied een centrale groene ruimte opgenomen incl. voorwaardelijke bepaling t.b.v. de aanleg en instandhouding van groene hagen. Het aanwezige groen zoals opgenomen in het plan voldoet ruimschoots aan de normen die men daar in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan kan stellen. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
5. T.a.v. beeldkwaliteit:
- a. toetsing ervan niet als voorwaarde is verankerd in de planregels; dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld. De verankering met het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in artikel 11.1 van de planregels. Hierin is o.a. opgenomen dat: bouwplannen dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan. Omdat het 'beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert' is opgenomen als bijlage bij de regels én in het raadsbesluit (op grond van artikel 12a Woningwet) is gekoppeld aan de gemeentelijke welstandsnota, heeft het een verdere juridische doorwerking. Hiermee worden de planologische aspecten geborgd in het bestemmingsplan en de welstand technische aspecten van beeldkwaliteit geborgd in het kader van Welstand. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook worden getoetst aan het

limitatieve imperatieve stelsel van de Wabo. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

6. T.a.v. flora en fauna:

- a. uitvoering van een nader flora- en fauna onderzoek niet is verankerd in de planregels zodat sloop en nieuwbouw reeds kan worden uitgevoerd zonder onderzoek; verankering van een nader flora- en fauna onderzoek in de planregels is niet noodzakelijk. De Flora en Faunawet betreft een hogere andere wetgeving waarin de zorgplicht is opgenomen en daarmee ook een eventueel nader onderzoek. De initiatiefnemer van een bepaalde activiteit is dus altijd gebonden aan andere wetgeving die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan (de Wet ruimtelijke ordening) valt Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
- b. het nadere flora- en fauna onderzoek moet zijn uitgevoerd vóór de vaststelling van het bestemmingsplan ten einde duidelijkheid te hebben of kan worden voldaan aan de regels uit de wet; ingevolge van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden verblijfplaatsen van inheemse diersoorten, zoals vleermuizen, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Is het voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk dat de nesten toch verstoord moeten worden, dan dient in beginsel bij de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een ontheffing van de in de Flora- en faunawet opgenomen verboden aangevraagd te worden.

Gelet op het bepaalde in artikel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten (hierna: 'het Vrijstellingsbesluit') kan ontheffing verkregen worden als sprake is van: *de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (artikel 2 lid 3 aanhef en onder j van het Vrijstellingsbesluit)*. Het slopen van de panden teneinde de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen te kunnen realiseren', is aan te merken als: werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit. Vleermuisverblijven worden of in de winter of in de zomer gebruikt. Het is dus mogelijk om in de niet-gebruikte tijd van het verblijf de sloop uit te voeren, mocht uit nader onderzoek aangetoond worden dat er vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Daarom mag er zonder meer op worden vertrouwd dat een ontheffing van de Minister verkregen kan worden. Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;

7. T.a.v. zijn eigen belangen:

- a. het woonklimaat behoorlijk zal verslechteren als gevolg van:
  - o afname van het uitzicht en, privacy en toename van hinder; als gevolg van deze planontwikkeling zal de directe omgeving zeker veranderen. Gezien het feit dat de locatie is gelegen in een stedelijke omgeving zal er van onevenredige aantasting van het woonklimaat echter geen sprake zijn. Het geheel voldoet aan alle normen en een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast past de ontwikkeling in het stedelijke gebied van Gemert-Bakel (plaatselijk gebruik). Als gevolg hiervan wordt op dit onderdeel van de zienswijze géén wijziging voorgesteld;
  - o afname lichtinval; naar aanleiding van dit onderdeel is een bezonningsstudie uitgevoerd om te kunnen beoordelen in hoeverre er mogelijk sprake is van een onredelijke beperking van het aantal zonuren als gevolg van onderliggende planontwikkeling. Het betreft het schaduweffect vanaf 21 februari t/m 21 september p de tijdstippen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur. Hieruit blijkt enkel in de ochtenden midden in de winterperiode een schaduweffect (welke met name wordt veroorzaakt door de huidige boerderij). Tevens is een vergelijking van de huidige- en nieuwe situatie toegevoegd t.a.v. schaduweffecten effecten.

