

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 12
Zaaknr. 2473-2018

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders 27 februari 2018 met betrekking tot het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Burgemeester Wijtvlitlaan 2 in De Rips**;
- 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel**;
- 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Handelseweg 104 in Handel**;
- 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel**;
- 1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Millekens ongenummerd in Bakel**;
- 1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de locatie **Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips**;
2. De zienswijzen aangaande de plannen genoemd onder beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de plannen genoemd onder beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;

4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017" aangaande de plannen genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een 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 15 maart 2018.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



P.G.J.M. van Boxtel



Ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017” heeft met ingang van 9 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 20 november 2017 kon een ieder zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Mr. Hertsigstraat ongen. in De Rips

Ontvankelijkheid

Op 3 november 2017 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De hoogte van de woningen is 7,5 meter, hierdoor raken wij onze privacy en zonlicht kwijt. We hebben 10 jaar geleden de woning juist gekocht vanwege vrije uitzicht en privacy.

Beantwoording zienswijze

De nieuwe woningen krijgen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Dit betekent dat deze bestaan uit één bouwlaag met kap. De geplande woningbouw is qua hoogte vergelijkbaar met de overige woningen in de directe omgeving. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied gaat en de toekomstige situatie vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden zoveel mogelijk gewaarborgd.

De nieuwe woningen zijn ten zuiden van het perceel van indiener voorzien. Hierdoor zouden deze invloed kunnen hebben op de bezonning.

Hieronder is een luchtfoto uit februari opgenomen, waarbij de schaduwlengte van de bestaande bebouwing zichtbaar is. Deze lengte is door de lage zonnestand in februari beduidend lager dan in de zomer.



De afstand van de rooilijn en dus de voorgevel van de nieuwe woningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ca. 18,5 meter. In de maximale variant kan het hoofdgebouw 15 meter diep worden en 1 meter achter de rooilijn worden geplaatst. Er zou dan nog 2,5 meter overblijven tot de tuin van de woning aan de Bellemakersstraat 15.

De lengte van de schaduw van de woningen in de directe omgeving (die vergelijkbaar of iets hoger zijn dan de nieuwe woningen) bedraagt ca. 7 meter. Dat zou betekenen dat de schaduw zo'n 4,5 meter over het perceel van de indiener valt. De huidige erfafscheiding zorgt voor een schaduw van ca. 2,5 meter op het perceel van indiener. Dit betekent dat door de nieuwe woningen bijna 2 meter extra schaduw op het perceel valt. Dit zou voor een groot gedeelte opgelost kunnen worden door de nieuwe woningen iets verder naar de voorkant van het perceel te zetten.

De rooilijn wordt 3 meter naar de straatzijde opgeschoven, hierdoor zal de invloed van de nieuwe woningen op de bezonning van de tuinen van omliggende woningen minimaal zijn. Daarnaast merken we op dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Met bovenstaande planvoornemen is in het kader van de belangenafweging gekomen tot de planopzet. De bebouwing is als passend voor de omgeving te beoordelen, waarmee het belang van de woning prevaleert boven het individuele belang van doorbreking van uitzicht. Gezien de bouwafstanden en zichtlijnen wordt er ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonomgeving van u en de omwonenden. Het plan is passend voor een inbreidingslocatie binnen een dorps milieu.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding zal worden aangepast. De rooilijn wordt 3 meter naar de straatzijde opgeschoven. Dit heeft een gunstige invloed op de bezonning en de privacy van de aangrenzende woningen aan de Bellemakersstraat. Gezien de bouwafstanden en zichtlijnen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonomgeving.

2.2 Mr. Hertsigstraat ongen. in De Rips

Ontvankelijkheid

Op 6 november 2017 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Door de hoge bouwhoogten raken wij onze privacy kwijt. Ook spreken wij onze bezorgdheid uit over de ontsluiting tot de toekomstige woningen. Er dreigt een gevaarlijke situatie te ontstaan indien de ontsluiting voor iedereen toegankelijk is. Mede gezien de toegang tot de school.

Wij kunnen wel met het bestemmingsplan instemmen, indien de bouwvoorschriften worden aangepast naar laagbouw, waardoor onze privacy gewaarborgd blijft.

Beantwoording zienswijze

De nieuwe woningen krijgen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Dit betekent dat deze bestaan uit één bouwlaag met kap. De geplande woningbouw is qua hoogte vergelijkbaar met de overige woningen in de directe omgeving. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied gaat en de toekomstige situatie vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden zoveel mogelijk gewaarborgd.

De doodlopende weg waaraan de woningen worden gesitueerd is voor iedereen toegankelijk. Er zal alleen bestemmingsverkeer rijden.

Het doodlopende gedeelte van de Mr. Hertsigstraat, waaraan de woningen 9 tot en met 19 (oneven nummers) worden ontsloten, wordt doorgezet. De toegang van de school is aan de voorzijde gesitueerd. Hier kunnen auto's rondrijden. Het realiseren van de 4 extra woningen zal niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de verkeersveiligheid. Inrichting van de weg zal zodanig zijn dat er niet hard gereden wordt. Aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Conclusie

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

2.3 Mr. Hertsigstraat ongen. in De Rips

Ontvankelijkheid

Op 16 november 2017 is de zienswijze per e-mail ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In 2010 is een plan gepresenteerd met een doorgaande weg van de Mr. Hertsigstraat naar de Bellemakersstraat. De reden hiervan was dat aanwezigen tijdens het dorpsoverleg op 18 maart hun bezorgdheid hadden geuit over het bebouwen van het centrum en de ongewenste situatie van nog een doodlopende weg. Wat is de reden dat het nu toch een doodlopende weg is geworden. Hierdoor is het niet meer mogelijk om het perceel van de aan de Ripsestraat 30 ook aan de achterzijde te ontsluiten en vervalt ook de mogelijkheid om op dit perceel in de toekomst een tweede woning te kunnen bouwen.

Beantwoording zienswijze

Er is voor een doodlopende weg gekozen, omdat hierdoor het grootste gedeelte van het perceel is te gebruiken voor woningbouw. De constatering dat het hierdoor niet meer mogelijk is om een ontsluiting te realiseren aan de achterzijde van het perceel van de familie Huvenaars is juist. Dat was ook het geval toen op het perceel de school was gevestigd. Het bouwen van een tweede woning op het perceel behoort nu niet tot de planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Het is dan ook niet is waarbij we bij de belangenafweging een zwaarder belang aan toekennen. Dit is echter voor de gemeente geen reden om het plan op aan te passen.

Conclusie

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

2.4 Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 15 november 2017 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze A

Door de bouwhoogte zal er met name in de namiddag weinig tot geen bezonning meer zijn in de tuin van het perceel Dorpsstraat 47 en beperkt in de tuin van Dorpsstraat 49. Tevens klopt de zon-/schaduwtekening niet.

Beantwoording zienswijze

De zon-/schaduwtekening is aangepast. Er werd uitgegaan van de wintertijd en niet van de zomertijd. Nu de zomertijd is verwerkt in het model is de schaduwwerking aanzienlijk minder. Uit de berekening komt voort dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en niet zorgt voor onevenredige hinder op aangrenzende percelen.

Samenvatting zienswijze B

De positionering en vormgeving zullen een grote inbreuk maken op privacy van de percelen Dorpsstraat 47 en 49.

Beantwoording zienswijze

Alleen appartement B op de eerste verdieping had uitzicht op naastgelegen percelen. Het raam in dit appartement is anders gepositioneerd, namelijk op een hoogte van + 1700mm. De ramen ter plaatse van de lift worden uitgevoerd in translucet glas. Beide aanpassingen zorgen dat er nauwelijks uitzicht is op naastgelegen percelen.

De balkons zijn niet gelegen aan de zijgevel. Deze liggen in de achtergevel op ca. 9 meter van de perceelsgrens.

stelt voor een erfafscheiding van hoog 2,5 meter +P te plaatsen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven hier aan mee te willen werken, echter niet hoger dan de, conform de planregels, toegestane hoogte van 2 meter +P.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding, planregels, plantoelichting en bijlagen).

2.5 Handelseweg 104 in Handel

Ontvankelijkheid

Op 15 november 2017 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is eigenaar van een aan de Handelseweg 104 grenzend bosperceel.

Hij geeft aan dat hij in zijn belangen benadeeld dreigt te worden en mogelijk met extra kosten wordt geconfronteerd. Ook zouden relevante omstandigheden en risico's bij de beoordeling van het plan voor het realiseren van een woning in de tuin van Handelseweg 104 buiten beschouwing zijn gebleven.

Hij vreest dat er in de toekomst problemen zullen ontstaan over onder meer overhangende bomen of verminderd zonlicht. Hierover zijn wellicht afspraken te maken, maar een dialoog, zoals de gemeente die voorschrijft, heeft nog niet plaatsgevonden.

Hiernaast wil hij voorkomen dat er materiële schade of persoonlijk letsel ontstaat door omgewaaide bomen of afgebroken takken en hij hiervoor aansprakelijk wordt gesteld.

Als motief voor het realiseren van de woning wordt mantelzorg genoemd, hetgeen het verblijf van verminderd zelfredzame mensen impliceert. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met het natuurbrandrisico. Er worden geen preventieve maatregelen voorgeschreven.

Het kan niet zo zijn dat door het realiseren van dit bouwplan de risico's voor de toekomstige bewoners toenemen. Deze risico's mogen niet voor zijn rekening worden gebracht. Hij vraagt dan ook om niet met het bestemmingsplan in te stemmen, zonder dat er maatregelen worden getroffen die de risico's op schade door storm of natuurbrand verminderen.

Beantwoording zienswijze

Het aspect zonlicht zoals beschreven in de zienswijze is geen planologisch aspect. Dit is geregeld in de Bomenverordening Gemert-Bakel en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Voor het overige betreft dit een private aangelegenheid die niet van planologische aard is. Het is dan ook aan burenen onderling om, indien zij dat noodzakelijk vinden, hier afspraken over te maken. De procedure van het bestemmingsplan uit artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kent hier geen grondslag voor.

Door de indiener van het plan is aangegeven dat er snoeiwerkzaamheden en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd in overleg met eigenaren van naburige percelen, zodat overhangende takken worden gesnoeid. Daarnaast verdwijnen er enkele bomen, zodat er minder risico op schade door storm of natuurbrand zal zijn.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is de procedure uit artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto 3.4 Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven. Een dialoog is daar geen officieel vereiste in. De gemeente is wel voorstander van een dialoog tussen omwonenden, echter is dat voor het voorliggende plan geen juridisch vereiste. Zoals bovenstaand beschreven zijn partijen nu wel in overleg. De overige burenen waren al op de hoogte van de bouwplannen.

In de zienswijze wordt aangegeven dat het zou kunnen gaan om een mantelzorgwoning. Dat is niet het geval. De huidige eigenaren hebben de grond van hun (schoon) ouders gekocht en zijn van plan om hier een woning te realiseren voor hun gezin.

De overige beschreven risico's van natuurbrand zijn planologisch van aard indien voor de betrokken bosgebieden een verhoogd risico geldt in het kader van brandveiligheid en externe veiligheid. De bossen waarvoor dit geldt zijn opgenomen op de Provinciale risicokaart. Het bos is niet aangemerkt als een bosgebied waar een verhoogd brandrisico geldt. Er geldt dus voor het betrokken bestemmingsplan geen nadere onderbouwing of planregeling die dit aspect reguleert of nadere voorschriften voorschrijft. In de omgeving van de woning zijn daarnaast voornamelijk loofbomen aanwezig, welke niet brandgevaarlijk zijn. Er is gezien deze omstandigheden dan ook geen reden om in afwijking van de regelgeving van externe veiligheid ondanks dat het perceel niet op de risicokaart is aangemerkt als risicovol bosbrand gebied in het kader van externe veiligheid alsnog regels op te nemen. In het kader van externe veiligheid behoeft er dan ook geen verantwoording plaats te vinden. Het plan voldoet daarmee aan het aspect "een goede ruimtelijke ordening".

In de regelgeving zijn risicobeheersing (pro-actie en preventie) en bestrijding van natuurbranden (preparatie, repressie en nazorg) een gemeentelijke taak als

onderdeel van de basisbrandweezorg. Gezien de kenmerken van het gebied betreffen het echter geen planologische aspecten, waarvoor extra waarborgen in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. De bereikbaarheid van het gebied is als goed te kwalificeren. De brandweerpost is nabij gelegen waarmee men tijdig het gebied kan benaderen. De brandweerputten zijn op voldoende afstand gelegen en daarmee goed functioneel bruikbaar.

Voor het overige verwijzen we u naar het Bouwbesluit. Het regelen van aspecten, die in het Bouwbesluit zijn opgenomen, in het bestemmingsplan is niet toegestaan. Het betreft geen planologische aspecten. In het Bouwbesluit worden onder andere eisen gesteld ten aanzien van de "Weerstand tegen Brand- Doorslag en Brand-Overslag (WBDBO).

Daarnaast is gezien de ligging van het bosperceel ten op zichte van de op te richten bebouwing er geen extra WBDBO voorgeschreven. Het is niet noodzakelijk om extra regels voor te schrijven in het kader van brandvertraging WBDBO.

Het bestemmingsplan maakt het met de bouwregels mogelijk om te voldoen aan het Bouwbesluit. Daarbij willen we opmerken dat een WBDBO ook bereikt kan worden door op voldoende afstand te bouwen van het naastgelegen bosgebied. Een tussenstrook van 5 meter is dan voldoende. De planregels zullen worden aangepast, zodat de afstand van de woning tot het bosgebied niet minder dan 5 meter kan bedragen.

Opgemerkt wordt dat het ook op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is om bouwwerken tot op de perceelgrens van het perceel op te richten. Het nieuwe bestemmingsplan is op dit punt geen verslechtering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhouden van een bos in het kader van last en overlast zijn geen planologische aspecten, maar vallen onder Burgerlijk wetboek van burendrecht, eigendom en aansprakelijkheid. Dit zijn geen belangen die mee worden gewogen in het kader van de procedure van het bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor (eventuele gevolgen met betrekking tot) storm.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot een aanpassing van het bestemmingsplan plantoelichting en bijlagen.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017” worden de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

- algemeen: enkele aanscherpingen in de planregels;
- verwerking ambtshalve aanpassingen en beantwoording zienswijzen;
- toevoegen koppeling met de planstukken behorende bij de Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel;
- toevoegen aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - patio’ om bij de ontwikkeling aan Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips de realisatie van patio woningen mogelijk te maken;
- toevoegen berekening kwaliteitsverbetering landschap, quickscan flora en fauna en het Inrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Handelseweg 104 in Handel.

Gemeente Gemert-Bakel
Aan college van burgemeester en wethouders
Ridderplein 1
5421 CV Gemert



De Rips,30-10-2017

Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Mr Hertigstraat

Kenmerk:SPP/ME-21814-2017

Bij deze wil ik bezwaar indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan Mr Hertigstraat.

Mijn bezwaar is de hoogte van de te bouwen woningen van 7,5 meter.

Door de hoogte van te bouwen woningen van 7,5 meter,raken wij onze privacy en ook het zonlicht kwijt.

Deze privacy is al minder geworden,door de hogere bouw van de nieuwe Brede school i.p.v. de lagere bouw van basisschool 't Heilig Hart.

Terwijl dit 1 van de redenen was,waarom ik zo'n 10 jaar geleden deze woning heb gekocht. Het vrije uitzicht en de privacy.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga er van uit dat u onze zienswijze meeneemt in dit ontwerp bestemmingsplan.

Gemeente Gemert-Bakel
Aan het College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Betreft: Bezwaar Ontwerp bestemmingsplan Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips (uw kenmerk: NL.IMRO.1652.Stedelijk102017-ON01).

De Rips, 1 november 2017.

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips.

Wij tekenen mede bezwaar aan namens aanwonende , welke als bijlage aan dit bezwaar wordt toegevoegd.

De reden van ons bezwaar is dat wij met instemming van bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan onze privacy kwijtraken vanwege de voorgenomen hoge bouwhoogten.

Ook spreken wij hierbij onze bezorgdheid uit naar de ontsluiting tot de toekomstige woningen conform uw voorgenomen ontwerp bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat er een gevaarlijke situatie dreigt te ontstaan indien deze ontsluiting voor iedereen toegankelijk is. Mede gezien de toegang tot de school.

Wij kunnen met het bestemmingsplan instemmen, indien de bouwvoorschriften worden aangepast naar laagbouw, waardoor onze privacy gewaarborgd blijft.

Graag willen wij ons bezwaar mondeling toelichten.

Wij gaan er vanuit u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben in afwachting van uw antwoord.





Basen Smith-Gene

Betreft: Uw Kenmerk NLI/MRO.1652.Stedelijk102017-ON01

Geachte Raad

Naar aanleiding van de informatie bijeenkomst afgelopen maandag 23 oktober betreffende het bestemmings-plan Hertsigstraat, hebben wij de volgende opmerking c/q zienswijze.

In het huidige ingediende bestemmings-plan is een doodlopende weg opgenomen en geen doorgaande weg naar de Bellemakersstraat zoals in het vorige plan van 2010.

Ik heb de oude informatie er nog eens bijgenomen en de rede toen van de doorgaande weg is daar vermeld. Citaat hieronder.

"Tijdens het dorpsverleg op 18 maart uitte de aanwezigen hun bezorgdheid over het bebouwen van het centrum en de ongewenste situatie van nog een doodlopende straat."

Is die rede weg gevallen en wat is de rede dat het nu een doodlopende weg is.

De familie heeft nog een kavel grond grenzend aan het huidige bestemmings-plan. Kadastraal perceel A 4578.

De bedoeling is dat daar ter zijentijd een woning gebouwd gaat worden. Het huidige plan maakt dit echter onmogelijk omdat er geen uitrit meer gesitueerd kan worden.

Graag zien wij het bestemmings-plan dusdanig gewijzigd dat er een uitrit in opgenomen wordt voor perceel A4578. Anders geeft dit voor ons onoverkomelijke bezwaren.

Hieronder nog de schets zoals die in het vorige plan stond.



In het stedenbouwkundig plan zijn twee kavels opgenomen voor seniorenwoningen. De Bellemakersstraat wordt doorgetrokken en de ruimte achter de school blijft groen.

Hopende op een snelle reactie, verblijven wij.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Bakel, 14 november 2017.

Onderwerp: zienswijze tegen het Ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017.

Geachte Gemeenteraad,

In het Gemerts Nieuwsblad van 6 oktober 2017 is het Ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017 (NL.IMRO.1652.Stedelijk 102017-ON01) bekendgemaakt.

Als bewoner en eigenaar van de percelen Dorpsstraat 47 en 49 te Bakel, maak ik hierbij mijn zienswijze kenbaar over Ad.1-b: Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel: de eigenaren van deze winkelpanden en (boven)woningen zijn voornemens deze panden te slopen en te vervangen door 10 appartementen.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder punts-gewijs aan de orde.

A). Toegestane hoogte van het gehele bouwblok bedraagt 11 meter.

Zienswijze:

Het Bouwblok bestaat uit een voorbouw, tussenbouw en achterbouw.

De tussenbouw en de achterbouw nemen bij de toegestane hoogte veel directe bezonning weg uit de tuin van het aangrenzende perceel Dorpsstraat 47 en het perceel Dorpsstraat 49.

Met name in de namiddag, vanaf 16.00/17.00 uur zal er weinig tot geen directe bezonning meer in de tuin van het perceel Dorpsstraat 47 komen en beperkt in de tuin van het perceel Dorpsstraat 49. Dit zal niet alleen het woongenot, maar ook de waarde van beide percelen verminderen.

Alternatief:

Door een aangepaste vormgeving en/of verplaatsing van de tussenbouw en achterbouw (in westelijke richting), zal de toegestane bouwhoogte minder belemmering vormen voor het zonlicht in de tuin van het aangrenzende perceel Dorpsstraat 47 en in de tuin van het perceel Dorpsstraat 49.

De voorbouw wordt hier buiten beschouwing gelaten aangezien deze qua vorm en omvang nagenoeg gelijk is aan het huidige hoofdgebouw.

Tevens wil ik u er op attenderen dat de zon-/schaduwtekening naar mijn mening niet klopt. De achtergevel van de aangrenzende brandweerkazerne is nagenoeg exact zuidelijk georiënteerd, derhalve is de positie van de ondergaande zon evenwijdig aan deze achtergevel en zal daardoor geen schaduw richting het zuiden vormen. Dit is echter wel het geval op de zon-/schaduwtekening.

B). Positionering en vormgeving van het bouwblok, in combinatie met de bouwhoogte.

Zienswijze:

De positionering en vormgeving zullen een grote inbreuk maken op de privacy van het aangrenzende perceel Dorpsstraat 47 en het perceel Dorpsstraat 49. Ook dit zal niet alleen het woongenot, maar ook de waarde van beide percelen verminderen.

Alternatief:

Op de begane grond een dichte erfafscheiding aanbrengen met een hoogte van ten minste 2,5 meter ten opzichte van het Peil van de nieuwbouw en door t.p.v. de 1^o en 2^o verdieping, op een acceptabele positie, aanbrengen van gevelopeningen en/of aanbrengen van niet-doorzichtige beglazingen en plaatsing van privacyschermen t.p.v. de loggia's en dakterras, kan de inbreuk op de privacy beperkt blijven.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het Ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017 (NL.IMRO.1652.Stedelijk 102017-ON01) Ad. 1-b: Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel.

Naar aanleiding van deze bezwaren verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het Ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017 (NL.IMRO.1652.Stedelijk 102017-ON01) Ad.1-b: Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel, gewijzigd vast te stellen, namelijk door aanpassing van de maximale bouwhoogte van de tussenbouw en achterbouw en/of de positionering van de tussenbouw en achterbouw, zodat wij nagenoeg geen verlies aan zonlicht krijgen en onze privacy zoveel mogelijk blijft zoals deze nu is.

Ik ga er van uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,





Gemert, 15-11-2017

Gemeenteraad van de Gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert

Betreft: Zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017

Geachte gemeenteraadsleden,

Hierbij mijn zienswijze aangaande het ontwerp bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden Oktober 2017, ontwikkeling Handelseweg 104 Handel, waarbij de eigenaar voornemens is om in de achtertuin een bio-ecologische woning te realiseren.

Ik ben in deze belanghebbende aangezien mijn bosperceel, kadastraal nummer O689 direct grenst aan het te bebouwen perceel van Handelseweg 104.

Ik heb bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan omdat ik hierdoor in mijn belangen benadeeld dreig te worden en mogelijk met extra kosten wordt geconfronteerd, en omdat relevante omstandigheden en risico's buiten beschouwing zijn gebleven. Ik zal mijn bezwaren hieronder nader toelichten.

De bomen en begroeiing van mijn bosperceel lopen naadloos over in de (tuin) begroeiing van de percelen van Handelseweg 104 waar al een woning staat en waar nu een nieuwe woning zal worden bijgebouwd. Er is ook geen sprake van een rondom gesloten afbakening tussen de tuin van Handelseweg 104 en de omliggende bospercelen. Tuin en bos lopen in elkaar over. Uit de gepubliceerde bouwtekeningen maak ik op dat de nieuwe woning zal worden gerealiseerd op zeer korte afstand van de belendende bospercelen, waaronder mijn bosperceel. Een en ander mogen blijken uit bijgevoegde luchtopname van Google maps. (zie bijlage)

Als gevolg van deze omstandigheden vrees ik dat er in de toekomst (burenrechtelijke) problemen zullen ontstaan met de huidige en/of toekomstige eigenaren van de woningen van Handelseweg 104 over onder meer overhangende bomen of verminderd zonlicht in de tuin en woning(en). Wellicht kunnen hierover in goed overleg voor beide partijen bevredigende afspraken worden gemaakt. Ik constateer echter, dat de goede communicatie tussen een initiatiefnemer van een ontwikkeling en

de belanghebbenden in de omgeving, zoals de gemeente voorschrijft in haar "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog", met ondergetekende nog niet heeft plaatsgehad.

Zoals bij de gemeente bekend is, leidt de klimaatverandering tot meer extreem weer, meer regen, meer droogte, meer stormen, meer (ijs)hagel etc.. Niet voor niets wordt in het landelijke en provinciale beleid aangedrongen op klimaatadaptatie. Tegen deze achtergrond is het niet logisch om toestemming te geven om een huis tegen een bos aan te bouwen, zonder aanvullende maatregelen te eisen. Immers bij extreem weer is er een gerede kans dat er bomen omwaaien of takken afbreken, hetgeen kan leiden tot materiële schade of zelfs tot persoonlijk letsel. Graag wil ik voorkomen dat dit soort zaken gebeuren en dat ik hiervoor als boseigenaar aansprakelijk wordt gesteld.

De klimaatverandering leidt ook tot een groter risico op natuur- en bosbranden. Het bouwperceel Handelseweg 104 is aan 2 zijden op korte afstand ingesloten door bospercelen. De begroeiing bestaat grotendeels uit (brandbare) naaldbomen en in het bos ligt nodige kreupelhout en het bouwperceel is qua heersende windrichting minder gunstig gelegen. Als motief voor het bouwen van de woning wordt mantelzorg genoemd, hetgeen het verblijf van verminderd zelfredzame mensen impliceert. Het is dan ook vreemd dat de gemeente in haar Ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerp-bestemmingsplan helemaal geen rekening houdt met het natuurbrandrisico en in dit verband geen preventieve maatregelen voorschrijft.

Door de realisering van het voorgenomen bouwplan neemt het risico voor de eigenaren van Handelseweg 104 toe dat zij in de toekomst schade lijden of zelfs persoonlijk letsel ondervinden door bijvoorbeeld omwaaiende bomen of door een natuurbrand. Ook zijn hierdoor toekomstige burenenrechtelijke geschillen niet ondenkbaar. Deze risico's behoren mijns inziens niet voor mijn rekening te komen en ik wil hiervan dan ook gevrijwaard te blijven. Het kan niet zo zijn dat mijn buurman de risico's voor zichzelf laat toenemen, en als het dan onverhoopt misgaat de lasten daarvan bij mij neer kan leggen.

Gezien het voorgaande verzoek ik u niet in te stemmen met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan en met het voorgenomen bouwplan, zonder dat er maatregelen worden getroffen die de risico's op schade door storm of natuurbrand verminderen. Indien gewenst ben ik ben graag bereid mijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Bijlage



Kaartgegevens © 2017 Google Afbeeldingen © 2017, Aeradi