

# Bijlage I: Nota van zienswijzen

## 1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, december 2023” is vanaf 8 december 2023 ter inzage gelegd. Omdat de gebiedsaanduiding t.b.v. de herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening op de planverbeelding echter niet goed werden weergegeven, is bestemmingsplan met ingang van 20 december 2023 opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In het totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Lodderdijk 24 -26 Gemert (1)

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 11 januari 2024 per brief ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze omvat naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden van de zienswijze. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze:

1. Verzoekt om een andere parkeeroplossing omdat de realisatie van de parkeercoffer t.b.v. 14 parkeerplaatsen een aanzienlijke ruimtelijk impact zou hebben gezien de ramen in zijn woning (benedenverdieping 3 ramen), eerste verdieping 2 ramen en bovenverdieping 1 raam) en daardoor hinder te gaan ervaren door komende en vertrekkende voertuigen. Hij stelt daarom voor om één of meerdere parkeerplaatsen aan de Wouw te realiseren 'of het realiseren van parkeerplaatsen in de niet-bebouwde bocht tussen De Woud en de Fielepien. Als dat niet mogelijk is verzoekt men om de parkeerplaatsen zuidelijker te realiseren zodat het licht van komende en vertrekkende voertuigen niet direct zijn woning inschijnt;
2. Voert aan dat de bouwvlakken aan De Wouw ten onrechte niet worden betrokken in de kwaliteitsverbetering;
3. Voert aan dat de nota parkeernormen niet aan de planregel is bijgevoegd.

#### Beantwoording zienswijze

1. De parkeercoffer dient te worden gerealiseerd op een locatie die zo dicht mogelijk ligt bij de gebruikers die met de oorspronkelijke parkeercoffer werd beoogd. De locatie in de bocht Fielepien/ De Woud is hiervoor niet geschikt, enerzijds door de afstand tot de woningen aan de Wouw en anderzijds doordat er onvoldoende ruimte een parkeercoffer van dergelijke omvang te realiseren zonder een poel droog te leggen. Daarbij is volgens onze nota parkeernormen het uitgangspunt om een parkeeroplossing op grond van initiatiefnemer te borgen. Dit alles overwegende is gekozen voor realisatie van de parkeerplaatsen op aan de zijde van de Wouw nummer 110. Echter willen we het plan aanpassen om uw overlast te verminderen. Om die reden wordt de inrichting (verbeelding, landschappelijk inpassingsplan en ruimtelijke onderbouwing op dit onderdeel) aangepast zodat ter hoogte van uw ramen groen te zien is;
2. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is door de provincie de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling' opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeente Gemert-Bakel hiervoor een uitwerking gemaakt met de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Deze gemeentelijke handreiking is gekoppeld aan dit

bestemmingsplan (als bijlage aan de planregels). Voor de komplannen van de gemeente Gemert-Bakel is deze gemeentelijke handreiking niet toepassing en daarom ook niet gekoppeld aan de bestemmingsplannen. Dit betekent dat hiervoor de provinciale handreiking van toepassing is waarin een minimale basisinspanning wordt vereist van 1% uitgifteprijs bij een stedelijke uitbreiding. Dit geldt naast het gemeentelijk groenbeleid. In situaties waarbij een deel van de woningbouwontwikkeling binnen en een deel buiten het landelijk gebied IOV ligt, moet gekeken worden naar het toekomstige karakter van de woningbouwontwikkeling; wordt dit meer een landelijk karakter dan wordt de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap toegepast. Krijgt de toekomstige situatie meer een stedelijk karakter dan de Groennorm toepassen met daarbovenop de 1%-regeling van de Provincie Groen voor Rood. Dit houdt in dat 1% van de uitgifteprijs van de woonkavels geïnvesteerd wordt in landschappelijk inpassing van de gehele uitbreiding. Bij dit stedelijk karakter sluiten we aan gezien de omliggende stedelijke functies. We hebben de onderbouwing aangepast zodat aan voorgaand vigerend beleid wordt voldaan. Hiervoor verwijzen we naar de nieuwe ruimtelijke onderbouwing;

3. De 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' 2017 ontbreekt inderdaad als bijlage bij de regels en dient daarom toegevoegd te worden aan het vast te stellen bestemmingsplan.

### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Ruimtelijke onderbouwing, het landschappelijk inpassingsplan en de planverbeelding op die manier wijzigen dat er een groene zonering tegenover de ramen aan de woning Wouw 110 wordt gesitueerd;
- Berekening aangaande de kwaliteitsverbetering te wijzigen zodat de groennorm plus 1%-maatregel conform de lov wordt gehanteerd;
- Toevoeging 'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bijlage aan de planregels.

## **2.2 St. Antoniusstraat 17 De Mortel (1)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 december 2023 per e-mail ontvangen en op 9 januari 2024 aangevuld. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze:

1. Heeft bezwaar tegen het toepassen van de Crisis- en herstelwet;
2. Verwijst naar de eerder ingediende bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning:
  - a. extra zware verkeersbelasting op de Koolhof door nieuwe ontsluiting;
  - b. toename geluidbelasting als gevolg van de toename van het verkeer op de gevel van de woning van indiener;
  - c. het plan voldoet niet aan de parkeernormen;
  - d. er is geen rekening gehouden met stankcirkels;
3. Is van mening dat de woningen gerealiseerd worden binnen de stankcirkel van een veehouderij;
4. Is van mening dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen;
5. Is van mening dat het plan een aantasting is van de waardevolle lintbebouwing van De Mortel.

### Beantwoording zienswijze

1. De gemeente bepaald niet zelf of de crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit volgt rechtstreeks uit de Crisis- en herstelwet. In dit geval bepaald artikel 3.1 van Bijlage I bij deze wet dat de wet van toepassing is op een verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of

- de herstructurering van woon- en werkgebied. Het deelplan “Karbeel (3)” voorziet hierin, zodat op het gehele plan de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
2. Bedoeld wordt het bezwaar van indiener op het besluit tot het verlenen van een vergunning voor het splitsen van de boerderij. Inmiddels heeft indiener ook beroep ingesteld tegen die vergunning. Ten aanzien van de genoemde onderwerpen worden de argumenten zoals ingebracht in de beroepsprocedure herhaald:
    - a. in paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing is aannemelijk gemaakt dat de Koolhof niet onevenredig belast wordt door de ontsluiting van het plan;
    - b. in paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing is op dit aspect specifiek ingegaan, waaruit blijkt dat de toename van de geluidbelasting op de gevel van de woning van reclamant verwaarloosbaar klein is;
    - c. in paragraaf 4.6 is aangetoond dat het plan voldoet aan de ‘Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017’ 2017. Er zijn 9 parkeerplaatsen nodig, die zijn in het plan opgenomen, op eigen terrein;
    - d. in paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing is – op basis van onderzoek door een deskundig bureau dat is opgenomen in de bijlagen - aangetoond dat het plan voldoet aan de beleidsregels op het gebied van geurhinder. De belangen van de veehouderij op St. Antoniusstraat 20 worden niet geschaad en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
  3. In paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing is, op basis van onderzoek door een deskundig bureau dat is opgenomen in de bijlagen, aangetoond dat het plan voldoet aan de beleidsregels op het gebied van geurhinder. De belangen van de veehouderij op St. Antoniusstraat 20 worden niet geschaad en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
  4. In paragraaf 4.6 is aangetoond dat het plan voldoet aan de ‘Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017’ 2017. Er zijn 9 parkeerplaatsen nodig. Die zijn in het plan opgenomen, op eigen terrein;
  5. Samen met de voormalige boerderij St. Antoniusstraat 16 en de boerderij St. Antoniusstraat 20 vormt het ensemble op St. Antoniusstraat 17 de karakteristieke landelijke dorpsentree van De Mortel vanuit Gemert. De boerderij is ook aangewezen als beeldbepalend pand. In het voortraject zijn door het college van burgemeester en wethouders randvoorwaarden gesteld. In deze randvoorwaarden is aan initiatiefnemer meegegeven dat de herontwikkeling recht dient te doen aan het complexgewijze karakter van boerderij en schuur/ schuren. Daaraan wordt met dit plan ook voldaan. De twee nieuwe woningen zijn gelegen aan een gezamenlijk binnenerf, waaraan ook de tuinen van de boerderijwoningen zijn gelegen. De karakteristieke dorpsentree blijft behouden, omdat de noordzijde van de boerderij vrij moet blijven van bebouwing. In de huidige situatie is dit deel van het plangebied bestemd als ‘wonen’, waarop bebouwing is toegestaan. In de nieuwe situatie wordt dit deel van het plangebied bestemd als ‘agrarisch’. Hierop is behoudens een afrastering geen bebouwing toegestaan. Wij zijn dan ook van mening dat van een aantasting van de waardevolle lintbebouwing geen sprake is.

#### Conclusie

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

### **2.3 Wolfsbossheweg 11 Gemert (1)**

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 21 december 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

#### Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat:

1. Het plan in strijd is met artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
2. Het akoestisch onderzoek onvoldoende is. Het is niet duidelijk of bij een maximale invulling van de geplande bestemming bij de woning van cliënten kan worden voldaan aan de geluidsnormen;
3. De toelichting niet duidelijk maakt waarom de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een bedrijfsbestemming en hoe dit ingepast wordt in de omgeving;
4. Het er naar uit ziet dat dit plan overhaast in procedure is gebracht;
5. Een voorwaardelijke verplichting ontbreekt om de groenzone in te richten en in stand te houden;
6. Het ontwerpbestemmingsplan onnodig lichtmasten toelaat in de bestemming 'Groen-Wolfsveld' en onnodig hoge lichtmasten toelaat in de bestemming 'Bedrijf -Wolfsveld'. In de planregels moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om ervoor te zorgen dat het licht van de masten is afgeschermd voor omliggende percelen;
7. Voor de bedrijfswoning een maximale bouwhoogte dient te worden opgenomen;
8. Er binnen het bestemmingsvlak nog uitbreiding van bebouwing mogelijk is, maar een maatvoering daarvan ontbreekt en het niet duidelijk is wat dit betekent voor de milieueffecten en ruimtelijke aanvaardbaarheid;
9. De ontsluiting van de bedrijfslocatie niet goed geregeld is in het plan. Er staat niet vast dat geen gebruik meer wordt gemaakt van de Wolfsboscheweg. Een voorwaardelijke verplichting is nodig dat verkeer alleen over de Reuzel gaat en dit dient fysiek te worden ondersteund;
10. Er gesproken wordt over een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein, waardoor het woongenot voor omwonenden ernstig dreigt te worden aangetast;
11. Er te weinig parkeerplaatsen zijn op het terrein en er een berekening ontbreekt hoeveel plaatsen nodig zijn bij welke uitbreiding;
12. Het plan geurhinder kan veroorzaken en er een voorwaardelijke verplichting moet komen dat geurhinder wordt voorkomen.

#### Beantwoording zienswijze

1. Het plan is akkoord bevonden in het Regionaal Overleg, dit is toegevoegd aan paragraaf 3.2.2 van de toelichting. Onder b. 1 van artikel 3.42 lid 3 lov wordt gesteld dat, om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, het bestemmingsplan regels moet bevatten over het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder bedrijfswoningen. In dit geval is de feitelijke en vigerende situatie echter zo dat het onevenredig en niet redelijk zou zijn om deze specifieke, bestaande, bedrijfswoning planologisch en feitelijk te laten vervallen. Gezien het een bestaande (agrarische) bedrijfswoning betreft, dat voor de niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving al een hindergevoelige functie is, dienden de bedrijven op het bedrijventerrein al rekening te houden met deze woning. Dat is ook gebeurd in het bestemmingsplan dat direct grenst aan de planlocatie en geldt dus zowel voor de reeds bestaande bedrijven als de nog te vestigen bedrijven. Bij het realiseren van het bedrijventerrein is het effectief functioneren ervan zodoende al meegenomen met inachtneming van deze bedrijfswoning. De aanwezigheid van deze bedrijfswoning blijft, vanwege voornoemde omstandigheden, een uitzondering op het bedrijventerrein en geeft geen aanleiding om bij toekomstige ontwikkelingen op of aan het bedrijventerrein ook bedrijfswoningen toe te staan. Hiermee hebben wij overwogen dat redelijkerwijs geen sprake is van strijd met artikel 3.42 lid 3 lov en hanteren wij als uitgangspunt dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd;
2. De locatie ligt op dit moment in een agrarische bestemming, echter wordt deze locatie omgezet naar een bedrijfsbestemming. Na de omzetting naar bedrijfsbestemming valt het bedrijfstechnisch binnen het gezoneerd bedrijventerrein "Wolfsveld". Met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB) is in maart 2023 overlegd over de toetsingswijze van de locatie op het gebied van geluid. Er is bepaald om te toetsen aan de eisen van het gezoneerd industrieterrein. Doel van dit toetsingskader is dat de

geluidsbelasting van alle op het gezoneerd industrieterrein gelegen bedrijven tezamen niet meer is dan 50 dB(A). Het toevoegen van dit bedrijf mag er niet toe leiden dat de gezamenlijke geluidsbelasting op de zonegrens wordt overschreden. Uit bijlage 3 ("Aangeleverde resultaten omgevingsdienst" in het akoestisch rapport) blijkt dat er geen overschrijding is. In art. 2.17 lid 2 (Activiteitenbesluit milieubeheer) is voor inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein een apart beschermingsniveau opgenomen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (art. 2.17, lid 2). Deze bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de inrichting. Derhalve is de woning niet getoetst, omdat de woning buiten de 50 meter van de grens van de inrichting en de 50dB(A) zone van het gezoneerd industrieterrein valt. Op 24 maart 2023 zijn de Resultaten vanuit de omgevingsdienst ook aangeleverd (welke zijn toegevoegd als Bijlage 3 "Aangeleverde resultaten omgevingsdienst" in het akoestisch rapport "Akoestisch rapport voor de inrichting gelegen aan de Wolfsbossheweg 11 te Gemert, 3745ao0722, d.d. 05 april 2023). Hierin staat: "Bij toetsing aan het zonebeheermodel van industrieterrein Bedrijventerrein Wolfsveld blijkt dat de inrichting op dit moment inpasbaar is." Omdat getoetst wordt aan de eisen van het gezoneerde industrieterrein en een inpassingstoets is uitgevoerd, worden de omwonenden beschermd tegen ongewenste en hinderlijke ontwikkelingen. Het klopt dat de betreffende woning niet direct is benoemd in het akoestische onderzoek. Dit komt omdat de woning van reclamant buiten de 50 dB(A) zone valt en daarmee geen hogere geluidsbelasting ondervindt dan 50 dB(A) van alle bedrijven gezamenlijk. Daaruit volgt ook dat deze woning ten gevolge van een individueel bedrijf geen hogere geluidsbelasting ondervindt dan 50 dB(A). Ter verduidelijking van bovenstaande is de inpassingstoets aangevuld met rekenresultaten van alle bedrijven op bedrijventerrein Wolfsveld;

3. In de toelichting is voldoende duidelijk gemaakt dat initiatiefnemer zijn bedrijfsgebouwen op een andere dan agrarische manier wil gaan benutten. Dit is een bedrijfseconomische afweging van de initiatiefnemer. Onder meer in paragraaf 3.2.2. van de toelichting in bijlage 9 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse ruimtelijke argumenten aangedragen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming: *De aanwezigheid van de voormalige champignonkwekerij is nu een dissonant in het gebied, dat in de afgelopen jaren is omgevormd tot een niet-agrarische bedrijfsomgeving/bedrijventerrein met aan de zuidkant (Rooije Hoefsedijk) burgerwoningen. Door amovering van de agrarische bestemming wordt voorkomen dat de locatie ooit nog agrarisch gebruikt gaat worden, wat geen passende functie meer is in deze zone en mogelijk nadelige omgevingseffecten met zich meebrengt. (...) De bedrijfsbebouwing leent zich voor het opdelen van de ruimtes in kleinere units ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid.* Het inrichtingsplan/landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage 8 van de regels (en ook in de toelichting wordt uitgewerkt) maakt duidelijk hoe het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw is ingepast;
4. Al in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is de omzetting van de locatie naar een bedrijfsbestemming in eerste instantie meegenomen. Vanwege de discrepantie tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan is dit destijds niet doorgegaan. In maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief besluit genomen op een nieuw principeverzoek. Door diverse omstandigheden zoals de steeds uitgestelde invoering van de Omgevingswet en de prioritering bij de gemeentelijke organisatie is de planvorming uiteindelijk gestart in april 2023 met aanlevering van het concept bestemmingsplan. Er is dus in geen geval sprake van een overhaast plan;
5. De voorwaardelijke verplichting is geregeld in artikel 15.1 Algemene bouwregels (lid f). Daarin is opgenomen dat het landschappelijk inpassingsplan zoals dat is opgenomen in de bijlagen bij de planregels binnen twee jaar moet zijn gerealiseerd en daarna als zodanig in stand moet worden gehouden. De bijlage is ook in de planregels opgenomen (bijlage 8).
6. Artikel 7.2.2 lid a van de bestemmingsplanregels, waarin lichtmasten in de bestemming 'Groen-Wolfsveld' worden toegestaan tot een hoogte van 12 meter, zal worden

verwijderd. De maximaal toegestane hoogte van lichtmasten in de bestemming 'Bedrijf-Wolfsveld', zoals opgenomen in artikel 4.2.1.4 lid b van de bestemmingsplanregels, zal worden aangepast naar een hoogte van maximaal 8 meter. Het kan immers voor de sociale veiligheid en verkeersveiligheid op het terrein van belang worden geacht een lichtmast (normale lantaarnpaal) te plaatsen;

7. Artikel 4.2.1.2 lid d van de bestemmingsplanregels zal worden vervangen door: "de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte";
8. De maatvoering is aangegeven op de verbeelding met een aanduiding voor een maximum bebouwingspercentage van 70%. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan betekent dit dat de bebouwing nog met 365m<sup>2</sup> kan worden uitgebreid. Het bouwvlak bedraagt ca. 3.800m<sup>2</sup>, waarvan 1.680m<sup>2</sup> bestaande bebouwing. 70% van 3.800m<sup>2</sup> is 2.660m<sup>2</sup>. Dit zou betekenen dat de bebouwing nog met maximaal 980m<sup>2</sup> zou kunnen worden uitgebreid. Gezien de praktische indeling van het perceel in het kader van benodigde parkeerplekken (die bij uitbreiding zullen moeten toenemen van 23 naar 29), is er echter enkel ruimte om de bebouwing uit te breiden met maximaal 365m<sup>2</sup>. Dit is ook in de toelichting omschreven, onder andere in paragraaf 4.6 'Verkeer en parkeren'. Bij de beoordeling van de milieueffecten is deze eventuele uitbreiding meegenomen. Op het inrichtingsplan in de bijlage bij de planregels is de mogelijke contour weergegeven. Er is derhalve voldoende duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing en bedrijfsactiviteiten;
9. De toegang voor vrachtverkeer via de Wolfsboscheweg naar het bedrijventerrein en andersom is reeds fysiek niet meer mogelijk, gezien het verbod voor vrachtwagens of bussen die meer dan 8 personen vervoeren. De huidige bedrijfsinrit wordt verlegd naar de zijde van de Reuzel en dit is ook geborgd in het inrichtingsplan dat als bijlage 8 is gehecht aan de planregels. De zuidelijke bedrijfsinrit wordt verwijderd. De locatie blijft enkel nog toegankelijk voor autoverkeer naar de bedrijfswoning, dat is een acceptabel gebruik voor de Wolfsboscheweg, omdat het enkel nog normaal woon-verkeer betreft. Om dit te borgen wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ontsluiting bedrijfswoning' aan de privé inrit toegevoegd;
10. Een eventuele tweede ontsluiting van het bedrijventerrein is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Als dit in de toekomst wel aan de orde komt, zal een separate planologische procedure moeten worden gevolgd, waarin omwonenden de gangbare rechten hebben om voor hun belangen op te komen;
11. Er staan inderdaad maar 22 parkeerplaatsen op de inrichtingstekening, terwijl dit er 23 moeten zijn. Dit wordt gecorrigeerd. In paragraaf 4.6 is de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen. Daarin is ook opgenomen wat de totale parkeerbehoefte is bij een maximale uitbreiding van de bebouwing. Dat zijn 29 parkeerplaatsen. Aangezien er bij een maximale uitbreiding plaatsen vervallen die op de inrichtingstekening zijn ingetekend, moeten deze dan gecompenseerd worden. Op het terrein waarop in de inrichtingstekening staat 'parkeerplaatsen bij uitbreiding' kunnen 10 auto's staan. In totaal gaat het dan om 32 parkeerplaatsen, wat ruim voldoende is;
12. In paragraaf 4.3 'Bedrijven en Milieuzonering' is aangegeven dat van de bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw maximaal een milieueffect uitgaat dat vergelijkbaar is met categorie 3.1. De richtafstand tot milieugevoelige objecten is 50 meter, waaraan wordt voldaan. Ingevolge artikel 4.1 van het bestemmingsplan, zou een milieucategorie 3.2 in de in artikel 4.1 onder lid a, b en c genoemde gevallen hier ook zijn toegestaan. De richtafstand tot milieugevoelige objecten zou dan 100 meter zijn, waar hier ook aan voldaan zou worden. Om deze redenen is er geen voorwaardelijke verplichting hiervoor opgenomen.

## Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- De beoordeling van het akoestisch onderzoek aan te vullen met rekenresultaten van alle bedrijven op bedrijventerrein Wolfsveld;
- Paragraaf 3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen;
- Artikel 4.2.1.2 lid d van de planregels te vervangen door: “de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte”;
- Artikel 4.2.1.4 lid b van de planregels te vervangen door: de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- Artikel 4.1 en de plankaart uit te breiden met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - ontsluiting bedrijfswoning’ waar de verkeersontsluiting uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van ontsluiting van de bedrijfswoning;
- 7.2.2 lid a van de planregels te verwijderen.

## **2.4 Haveltweg ong. Handel (1) en Wolfsboscheweg 11 Gemert (2)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 januari 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat de planontwikkeling aan de:

1. Haveltweg ong. Handel vooralsnog strijdig is met artikel 3.9 van de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ (lov)<sup>1</sup> omdat 75 m<sup>2</sup> aan openbaar beleefbaar groen per kavel onvoldoende kwaliteitsverbetering betreft om te kunnen voldoen aan de (gemeentelijke) handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’;
2. Wolfsboscheweg 11 Gemert vooralsnog strijdig is met artikel 3.42 lid 3 lov. Artikel 3.42 lid 3 (lov) heeft specifieke regels over het gebruik van bedrijventerreinen. Een daarvan gaat over het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein in de weg staan, waaronder bedrijfswoningen. Het gaat hier om een nieuw bestemmingsplan waarin de mogelijkheden en gebruik voor de toekomst worden vastgelegd en dus aan de huidige wet- en regelgeving, waaronder de lov, moeten voldoen. Het hierin regelen van een bedrijfswoning past niet bij het beperken van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen voor een toekomstig effectief functioneren van het terrein.

### Beantwoording zienswijze

1. Haveltweg ong. Handel: hier is sprake van woningbouw met minder dan 10 woningen in de dorpsrand en is o.b.v. het:
  - Provinciaal beleid gelegen binnen het verwerkingsgebied ‘landelijk gebied’ en ‘verstedelijk afweegbaar’ van de lov;
  - Gemeentelijk beleid gelegen binnen de kom Handel, De Mortel en Elsendorp.
 Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is door de provincie de ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling’ opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ heeft de gemeente Gemert-Bakel hiervoor een uitwerking gemaakt met de ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel’. Deze gemeentelijke handreiking is gekoppeld aan dit bestemmingsplan (als bijlage aan de planregels). Voor de komplannen van de gemeente Gemert-Bakel is deze gemeentelijke handreiking niet toepassing en daarom ook niet gekoppeld aan de bestemmingsplannen. Dit betekent dat hiervoor de provinciale handreiking van toepassing is waarin een minimale

---

1. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

basisinspanning wordt vereist van 1% uitgifteprijs bij een stedelijke uitbreiding. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel binnen het 'bestaand stedelijk gebied' en het verstedelijk afweegbaar (eerder aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking') de gemeentelijke groennorm van toepassing verklaard.

Conform de provinciale handreiking is de 'groene' component voor deze stedelijke uitbreiding van toepassing, omdat een verkeersbestemming (parkeerplaats) wordt omgezet naar een woonbestemming met verplichting tot groene inpassing. Daarmee is deze ontwikkeling van betekenis in het bereiken van een van de vele doelen uit de dorpsvisie voor Handel (iDOP<sup>2</sup>) zoals het versterken van de groene entree van Handel en het lint Haveltweg als groene laan en daarmee het buitengebied ten oosten van Handel wordt vanuit de kern beter beleefd door de groene inpassing van de ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de kern van Handel met 2 woningen op de hoek Haveltweg/Mariahofke uitgebreid. Deze toevoeging wordt gezien als stedelijke uitbreiding, omdat:

- Er ruimtelijk sprake is van een duidelijke verbinding met het stedelijk gebied van Handel door de relatie van bebouwing met de straat Mariahofke;
- Er een duidelijke oriëntatie op het Mariahofke wordt gerealiseerd;
- De dichtheid van bebouwing in de directe omgeving (Mariahofke en Kapelweg) van stedelijke omvang is;
- De uitbreiding gelegen is aan een bestaand straatje Mariahofke dat al deel uitmaakt van het dorp;
- De locatie heeft een uitweg op het Mariahofke en is omgeven door woningbouw. Het heeft daarmee geen aansluiting met de beleving van het landelijk gebied maar heeft nu al een dorps c.q. stedelijk karakter.

Het toepassen van de gemeentelijke groennorm ligt daarmee voor de hand naast de toepassing van 1%-regeling rood-met-groen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Berekening Haveltweg ong. Handel:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>A. Gemeentelijke groennorm:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform de gemeentelijke groennorm dient <math>2 \times 75\text{m}^2 = 150\text{m}^2</math> openbaar beleefbaar groen te worden gerealiseerd;</li> <li>- Het totale groene oppervlak op basis van het bijbehorende LIP bedraagt <math>330\text{m}^2</math>. Hiermee wordt aan de groennorm voldaan en kan <math>180\text{m}^2</math> hiervan toegerekend worden aan de 1%-regeling;</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| <b>B. Provinciale regeling: 1%-regeling rood-met-groen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestemming wonen omvat een oppervlakte van <math>1.372\text{ m}^2</math>. Dat betekent een uitgifteprijs (<math>1.372\text{m}^2 \times €360,- =</math>) €493.920,-;</li> <li>- 1% hiervan is €4.939,20;</li> <li>- De tegenprestatie op basis van <math>180\text{m}^2</math> heeft met een invulling van <math>140\text{m}^2</math> singel + 72 m aan hagen en 9 bomen is (naar beneden afgerond) een waarde van €1.900,- voor de aanleg en €4.700,- aan beheer = totaal €6.500,-;</li> </ul> <p>Hiermee wordt voldaan aan de 1%-regeling.</p> |

2. Onder b. 1 van artikel 3.42 lid 3 lov wordt gesteld dat, om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, het bestemmingsplan regels moet bevatten over het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder bedrijfswoningen. In dit geval is de feitelijke en vigerende situatie echter zo dat het onevenredig en niet redelijk zou zijn om deze specifieke, bestaande, bedrijfswoning planologisch en feitelijk te laten vervallen. Gezien het een bestaande (agrarische) bedrijfswoning betreft, dat voor de niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving al een hindergevoelige functie is, dienden de bedrijven op het bedrijventerrein al rekening te houden met deze woning. Dat is ook gebeurd in het bestemmingsplan dat direct grenst

2. Structuurvisie - idop Handel: (integraal) dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) en structuurvisie van Handel (Gemeente Gemert Bakel) uit 2009 door LOS stadomland B.V.

aan de planlocatie en geldt dus zowel voor de reeds bestaande bedrijven als de nog te vestigen bedrijven. Bij het realiseren van het bedrijventerrein is het effectief functioneren ervan zodoende al meegenomen met inachtneming van deze bedrijfswoning. De aanwezigheid van deze bedrijfswoning blijft, vanwege voornoemde omstandigheden, een uitzondering op het bedrijventerrein en geeft geen aanleiding om bij toekomstige ontwikkelingen op of aan het bedrijventerrein ook bedrijfswoningen toe te staan. Hiermee hebben wij overwogen dat redelijkerwijs geen sprake is van strijd met artikel 3.42 lid 3 lov en hanteren wij als uitgangspunt dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd.

### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op een onderdeel gedeeld en geeft aanleiding om het bestemmingsplan t.b.v. de planontwikkeling aan de Haveltweg ong. Handel als volgt te wijzigen: aanpassing ruimtelijke onderbouw conform de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'; De rood-met-groen koppeling' én de gemeentelijke groennorm.

## **2.5 Lodderdijk 24 -26 Gemert (2)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 december 2023 per e-mail ontvangen en aangevuld op 19 december 2023. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze omvat naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden van de zienswijze. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze:

1. Is van mening dat de woningen dezelfde beeldbepalende cultuurhistorisch-waardevolle elementen dient te hebben als Bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk 2012. Hierin wordt onder artikel 4.4 vermeldt dat het hoger gedeelte overloopt op akker Doonheide 24-26 (pagina 42-43). Daarbij is er een bebouwingsvrije zone van 100 meter aangehouden, gemeten vanaf de Lodderdijk en de monumentale bomenrij zal behouden blijven;
2. Voert aan dat de woningen aan de Wouw zijn niet meegenomen in de berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering;
3. Voert aan dat bedrijfsboerderijen niet gesplitst mogen worden en er nooit een vergunning is afgegeven voor de splitsing van de boerderij Lodderdijk 24-26.

### Beantwoording zienswijze

1. Er is conform het vigerende bestemmingsplan van deze locatie geen bebouwingsvrije zone opgenomen. Omdat een dergelijke zonder hier vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening niet nodig wordt geacht. De cultuurhistorische waarden van de Lodderdijk worden door deze ontwikkeling niet onevenredig aangetast;
2. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is door de provincie de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling' opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeente Gemert-Bakel hiervoor een uitwerking gemaakt met de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Deze gemeentelijke handreiking is gekoppeld aan dit bestemmingsplan (als bijlage aan de planregels). Voor de komplannen van de gemeente Gemert-Bakel is deze gemeentelijke handreiking niet toepassing en daarom ook niet gekoppeld aan de bestemmingsplannen. Dit betekent dat hiervoor de provinciale handreiking van toepassing is waarin een minimale basisinspanning wordt vereist van 1%

uitgifteprijs bij een stedelijke uitbreiding. Dit geldt naast het gemeentelijk groenbeleid. In situaties waarbij een deel van de woningbouwontwikkeling binnen en een deel buiten het landelijk gebied IOV ligt, moet gekeken worden naar het toekomstige karakter van de woningbouwontwikkeling; wordt dit meer een landelijk karakter dan wordt de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap toegepast. Krijgt de toekomstige situatie meer een stedelijk karakter dan de Groennorm toepassen met daarbovenop de 1%-regeling van de Provincie Groen voor Rood. Dit houdt in dat 1% van de uitgifteprijs van de woonkavels geïnvesteerd wordt in landschappelijk inpassing van de gehele uitbreiding. Bij dit stedelijk karakter sluiten we aan gezien de omliggende stedelijke functies. We hebben de onderbouwing aangepast zodat aan voorgaand vigerend beleid wordt voldaan. Hiervoor verwijzen we naar de nieuwe ruimtelijke onderbouwing;

3. De vergunning van de splitsing van de boerderij is verleend op 19 maart 1998 en daarmee al geruime tijd onherroepelijk. Overigens is de splitsing van woonboerderijen binnen de bebouwde komen conform beleid niet onmogelijk. De vergunning wordt toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.

### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en geeft aanleiding om de berekening van de kwaliteitsverbetering te wijzigen zodat de groennorm plus 1%-maatregel conform de lov wordt gehanteerd.

## **2.6 Renseweg 31 De Mortel (1)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 21 januari 2024 per e-mail ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend. De zienswijze omvat naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden van de zienswijze. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze:

1. Uit zijn zorgen m.b.t. het behoud van bomen in het bestemmingsplan van plandeel Renseweg. De graafwerkzaamheden voor de bouw veroorzaken aantasting in het wortelpakket van de bomen en daarmee ook de gezondheid en stabiliteit hiervan. Ondanks de beschermde status zijn de bouwmogelijkheden dusdanig ruim dat er een grote kans bestaat dat de bomen niet gehandhaafd kunnen worden. Ook kan mogelijk vergroting van bouwblokken en de mogelijkheid van bouwen van bijgebouwen strijdig zijn met het beschermen van de bomen. Reclamant stelt voor dat er een bebouwingsvrijzone van minimaal de kroon van de bomen moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast stelt reclamant voor om de bouwblokken op te schuiven in noordelijke richting en om de bomen aan de noordzijde van het plangebied op te offeren om ruimte te creëren voor het behoud van bomen in de zuidzijde. De bomen aan de noordzijde zijn volgens reclamant flink gekandelaber, zodanig dat de bomen niet meer beeldbepalend zijn. Een alternatief is volgens reclamant ook om de twee woningen aaneen te schakelen zodat het volgens appalant zes meter extra ruimte geeft voor de bescherming van de bomen in de rand van het plangebied en verzoeker vraagt uitspraak over deze door hem aangedragen optie. Reclamant vraagt daarnaast om een gecombineerde kaart van de toekomstige bebouwing en de ingemeten bomen. Een dergelijke kaart kan ook duidelijk maken welke bomen moeten worden gerooid voor het bouwplan;
2. Vindt het onduidelijk waar de ondergrondse watervoorziening moet komen;
3. Stelt de volgende vragen:
  - Hoe kan worden gehandhaafd dat een gedeelte van de tuin op het achterste gedeelte van het plangebied openbaar blijft?

- Wat is de waarde nog als de vijver verdwijnt het terrein wordt afgeschermd met een schutting?

Verzoeker voegt de suggestie toe dat de zuidelijke bomenrij wordt toegevoegd aan de wadi en in gemeentelijk eigendom komt, zodat de groennorm wordt bereikt en de bomen beter kunnen worden beschermd.

#### Beantwoording zienswijze

1. Bij de positionering van de woningen is rekening gehouden met de groene omzoming, echter is, om de bomen beter te beschermen het zuidelijke bouwvlak verder van de bomenrij af gesitueerd. Ook is de ruimtelijke onderbouwing aangepast, waarbij de uitsluiting van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden bij de functieaanduiding 'tuin' is toegelicht. De bomen worden beschermd door het inrichtingsplan dat aan de planregels is gekoppeld en aldus een voorwaardelijke verplichting vormt voor het realiseren van het plan. Artikel 15.1 lid f bepaalt dat uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk bestemmingsplan het landschappelijk inpassingsplan moet zijn gerealiseerd en daarna 'als zodanig duurzaam in stand moet worden gehouden'. In artikel 9,4,2, lid j. is opgenomen dat het strijdig is met het bestemmingsplan om groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing te verwijderen. Daarmee is de bomenrij afdoende beschermd. Bij de positionering van de woningen is rekening gehouden met de groene omzoming. Om tegemoet te komen aan de zorgen van de reclamant en de bomen nog beter te beschermen zal het zuidelijke bouwvlak 2 meter worden opgeschoven in noordelijke richting. Daarnaast wordt aan de strook waarin de zuidelijke bomenrij is gelegen eveneens de functieaanduiding 'tuin' toegevoegd, waardoor het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken in deze zone wordt uitgesloten;
2. Op het terrein is voldoende ruimte om buiten de wortelzone de ondergrondse watervoorziening te realiseren, de exacte locatie van de waterberging hoeft niet te worden vastgelegd in op de plankaart. De wijze waarop waterberging wordt georganiseerd is gekoppeld aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen, zie artikel 15.1 lid b en e. en artikel 21.2 van het bestemmingsplan. Bouwplannen worden getoetst aan de wijze waarop zij voldoen aan de regeling voor waterberging. Bij de aanvraag wordt dus ook duidelijk hoe en waar het hemelwater opgevangen wordt en de gemeente zal beoordelen op dit gebeurt op een plek die verantwoord en haalbaar is. De omgevingsvergunning wordt ook ter inzage gelegd zodat reclamant op dat moment kan beoordelen of de waterberging afdoende is georganiseerd;
3. Een gedeelte van het bestemmingsplan dient openbaar toegankelijk te blijven. Dit gedeelte van het bestemmingsplan is aangeduid als 'groen' in de verbeelding en opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan. Op het inrichtingsplan is aangegeven dat deze strook openbaar moet zijn als onderdeel van een mogelijk ommetje over de Leijgraafhof. Dit gedeelte van het bestemmingsplan is aangeduid als 'groen' in de verbeelding. Artikel 15.1 lid f bepaalt dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het landschappelijk inpassingsplan moet zijn gerealiseerd en als zodanig duurzaam in stand moet worden gehouden. Daarmee is de openbare toegankelijkheid voldoende geborgd. De poel maakt onderdeel uit van de tuin en deze mag, omdat hij onderdeel uitmaakt van het landschappelijk inpassingsplan, niet zomaar worden gedempt. Ook kan er in principe geen bouwwerk worden opgericht in de tuin. Overigens wordt in het nieuwe bestemmingsplan de landschappelijke inrichting beter beschermd dan in de huidige situatie. In de huidige situatie betreft het een privétuin, waarop geen beperkingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing (anders dan de Groene Kaart).

#### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- De ruimtelijke onderbouwing en de verbeelding zodanig aan te passen zodat het zuidelijke bouwvlak 2 meter verder van de bomenrij af is gesitueerd. In een zone van 5

meter naast de zuidelijke perceelsgrens wordt voor dit bouwperceel ten behoeve van bescherming van de zuidelijke bomenrij een functieaanduiding 'tuin' opgenomen. Daarbij wordt in de ruimtelijke onderbouwing de beperkingen rondom vergunningsvrij bouwen bij een functieaanduiding 'tuin' nader omschreven. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangescherpt dat de poel c.q. vijver niet mag worden gedempt, met name worden de passages die hierover gaan op pagina 13 en 23 verwijderd.

## **2.7 Haveltweg ong. Handel (2)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 24 januari 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

### Samenvatting zienswijze

De indieners van de zienswijze:

1. Verzoeken om bepaalde zinsneden zoals '*zachte overgang van stedelijk gebied naar het landelijk gebied*' (pag. 11); '*harde overgang naar landelijk gebied*'; '*beëindiging van de dorpsrand*' (pag. 20) en '*verdere verstedelijking van het landschap*' (bijlage 1) aan te passen;
2. Zijn tegen herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied indien dat betekent dat 'ontwikkeling ten oosten van de ontwikkellocatie Haveltweg ong. wordt geblokkeerd'.

### Beantwoording zienswijze

1. De toelichting van het bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie iDOP<sup>3</sup> Handel waarin de harde overgang tussen het stedelijk- en landelijk gebied in het oostelijk deel van Handel als karakteristiek wordt aangemerkt. Om deze kwaliteiten tussen beide gebieden te behouden is verdere verdichting van dit gebied én de linten (Haveltweg en Kapelweg) slechts minimaal toelaatbaar;
2. T.b.v. de beoogde woningbouwontwikkeling van onderliggende planontwikkeling is tevens om herbegrenzing van de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (lov) verzocht van 'Verstedelijking afweegbaar' naar 'Stedelijk gebied'. In het bestemmingsplan is daarvoor een nadere onderbouwing van de nieuwe begrenzing opgenomen. In de lov is bepaald dat de inspraak op de voorgenomen herbegrenzing verloopt via de procedure van het ontwerpbestemmingsplan door in het kaartmateriaal van het ontwerpplan gebiedsaanduidingen op te nemen die inzicht geven in de benodigde wijzigingen. Daarom is gelijktijdig met de terinzagelegging van het onderliggende bestemmingsplan de inspraak voor de voorgenomen herbegrenzing lov gepubliceerd. Ontvangen reacties/ bezwaren hierop dienen samen met de aanvraag om herbegrenzing door de gemeente worden meegestuurd naar Gedeputeerde Staten (GS). Als gevolg daarvan is de reactie van de indieners van deze zienswijze op 1 februari 2024 doorgestuurd naar de provincie Noord-Brabant. Het is de bevoegdheid van GS om dit verder af te handelen.

### Conclusie

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

## **2.8 Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert (1), Lodderdijk 24-26 Gemert (3), Haveltweg ong. Handel (3) en algemeen (1)**

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 30 januari 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

---

3. Structuurvisie - idop Handel: (integraal) dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) en structuurvisie van Handel (Gemeente Gemert Bakel) uit 2009 door LOS stadomland B.V.

### Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is van mening dat de volgende planonderdelen verbeterd zouden moeten worden t.a.v.:

1. Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert:
  - a. De Nota parkeernormen 2017 zou niet correct toegepast zijn met betrekking tot het verrekenen van de parkeerbehoefte van de oude commerciële functie en de nieuwe functie, commercieel met een gedeelte wonen. Volgens paragraaf 2.5 van de Nota parkeernormen 2017 zou voor het gedeelte woonfunctie niet gesaldeerd kunnen worden, omdat deze als nieuwe functie zou moeten worden gezien. Daarom zouden voor de woonfunctie dus 12,1 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in plaats van 4. Oplossing hierin zou kunnen zijn het toepassen van een maatwerkregeling op basis van paragraaf 3.2 t/m 3.4 van de Nota parkeernormen 2017. Een toelichting dat hiervan gebruik is gemaakt wordt in de ruimtelijke onderbouwing gemist;
2. Lodderdijk 24-26 Gemert:
  - a. Voor de borging van de parkeeroplossing zou een gedetailleerdere inrichtingstekening noodzakelijk zijn en zou aangegeven moeten worden dat de ontsluiting van de rijbaan samenvalt met de parkeerkoffer. Bovendien zou de inrichtingstekening als bijlage aan de planregels moeten worden gekoppeld;
  - b. In de onderbouwing is in paragraaf 2.2.7.1 aangegeven dat de ontsluiting wordt herbestemd van 'groen' naar 'verkeer'. In de algemene toelichting van het bestemmingsplan staat dat de parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'groen' kunnen worden aangelegd. Dit zou niet met elkaar corresponderen;
  - c. Het beleidskader voor het te realiseren groen zou onduidelijk zijn en daarmee rechtsonzekerheid in de hand werken;
3. Haveltweg ong. Handel:
  - a. Uit het landschappelijk inpassingsplan zou blijken dat de vrije ruimte achter de parkeerplaatsen minder dan 6 meter bedraagt en er daarmee niet wordt voldaan aan de gemeentelijke nota parkeernormen;
  - b. In paragraaf 4.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing de breedte van gezamenlijke inrit niet correct zou zijn weergegeven;
  - c. Alleen in de (algemene) plantoelichting zou zijn opgenomen dat de 2 te vervallen openbare parkeerplaatsen, welke door de initiatiefnemer geldelijk worden gecompenseerd later door de gemeente fysiek worden gecompenseerd. T.b.v. rechtszekerheid voor de buurt wordt echter voorgesteld om deze parkeerplaatsen op te nemen in een inrichtingsplan en als bijlage aan de planregels te koppelen;
4. Algemeen:
  - a. De bijlagen bij de planregels niet op de gebruikelijke wijze zouden zijn gepubliceerd (middels een directe link maar raadpleegbaar onderaan de planregels);
  - b. De nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017 als bijlage bij de planregels toegevoegd zou moeten worden.

### Beantwoording zienswijze

1. Karbeel 3,11,15, Gelind 24, Kerkstraat 11 Gemert;
  - a. In paragraaf 2.5 van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' p.9, staat eerst: '*Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen uit deze nota niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is bij de oude functie wordt gehandhaafd*'. Dit is, zoals gesteld in de ontvangen zienswijze, niet het geval voor het onderhavig plan. Met de voorgenomen ontwikkeling keert de oude functie (commerciële dienstverlening) in een kleinere omvang terug, maar de totale omvang (gebruiksoppervlakte) van de locatie neemt toe door toevoeging van de functie wonen. De parkeernota vervolgt op p.9: '*Als er tevens functies worden toegevoegd of de huidige functie wordt uitgebreid, gelden voor deze toevoegingen of uitbreidingen de parkeernormen uit deze nota.*' De steller van de zienswijze heeft gelijk dat dit het

geval is voor het onderhavig plan. Echter, de bevinding dat er voor dit plan geen verrekening kan plaatsvinden tussen de parkeerbehoeftes in de oude situatie en de nieuwe situatie is niet correct. Bij toepassing van de parkeernota en de hierin aangegeven rekenvoorbeelden wordt ervan uitgegaan dat bij sloop en herbouw, waarbij de toekomstige situatie een combinatie is van de bestaande functie X met een nieuwe functie Y, er altijd sprake is dat functie X in grootte wordt uitgebreid of minimaal gelijk blijft. Dan moeten er voor functie Y inderdaad nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform de parkeernormen. Oftewel gelden ook bij herbouw + nieuwbouw voor de te behouden functie X nog wel de parkeerplekken uit de oude situatie, maar moeten voor het nieuwe gedeelte Y (functie en oppervlakte) wel nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het geval van onderhavig plan echter, komt de bestaande functie X (commerciële dienstverlening) in kleinere omvang terug. Dit scenario in combinatie met sloop en nieuwbouw is in de parkeernota niet benoemd of als rekenvoorbeeld uitgewerkt. Wel kunnen we hierbij alsnog uitgaan van de algemene rekenwijze zoals op p.8 van de nota is gegeven: *'Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).'*' Er is gekozen om in de onderbouwing voor onderhavig plan deze berekening uit te voeren, als ware er sprake van een toekomstige situatie met een restcapaciteit. Door de afname van 420m<sup>2</sup> aan oppervlakte voor commerciële dienstverlening geldt er in de toekomstige situatie een restcapaciteit van  $21,84 - 13,02 = 8,82$  parkeerplaatsen voor functie X (tabel 1 van de plantoelichting voor het deelplan Karbeel, p.34). Deze wordt ingezet voor functie Y, waardoor er nog maar  $12,1 - 8,82 = 3,28$  parkeerplaatsen hoeven te worden toegevoegd. Dit is goed uit te leggen door in eerste instantie niet uit te gaan van de vigerende parkeerbehoefte, maar van het aantal beschikbare parkeerplaatsen; in dit geval capaciteit in de openbare ruimte. Bij onderhavig plan is er eerst sprake van een afname van de parkeerdruk: voor de te behouden commerciële ruimte zijn 8,82 minder parkeerplaatsen benodigd. Dit betekent dat er dus restcapaciteit ontstaat in de openbare ruimte. Deze capaciteit wordt vervolgens benut voor de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het gedeelte wonen (12,1 plaatsen). Om geen situatie te realiseren waarin de druk op de openbare ruimte te hoog is, moeten in beginsel 3,28 plaatsen worden toegevoegd. D.m.v. een gewijzigde inrichting van de openbare ruimte wordt parkeercapaciteit toegevoegd voor de ontwikkeling van onderhavig plan. De inrichting zoals in de ruimtelijke onderbouwing is voorgesteld levert minimaal 4 nieuwe parkeerplaatsen op. Hiermee wordt naar onze mening het maximale uit de omgeving gehaald met behoud van een bepaalde kwaliteit van de openbare ruimte, zoals capaciteit voor groene inrichting. De 4 parkeerplaatsen zien wij als een voldoende toevoeging van capaciteit in de openbare ruimte om de parkeerdruk in de nieuwe situatie op te vangen. Het toepassen en beschrijven van een regeling voor maatwerk, zoals voorgesteld in de ontvangen zienswijze, is voor dit plan niet nodig en niet relevant;

2. Lodderdijk 24-26 Gemert;

- a. De ruimte die op de verbeelding is 'gereserveerd' voor de parkeerplaatsen is aangepast om beter aan te sluiten bij de feitelijke ruimte die hiervoor op basis van de Parkeernota Gemert-Bakel 2017 benodigd is;
- b. Het samenvallen van een ontsluiting voor een loods voor bedrijfsdoeleinden met een ontsluiting naar parkeervoorzieningen van een perceel met woonfuncties, is allerm minst logisch gezien het feit dat de gebruiksdoeleinden van beide kunnen leiden tot strijdigheden. De ruimtelijke onderbouwing zal worden aangepast om te corresponderen met de verbeelding. Ambtshalve zal er bovendien een wijziging plaatsvinden in de verbeelding. De aanduiding 'zandweg' wordt toegevoegd ter hoogte van de weg, niet zijnde parkeerplaats om de weg te beschermen tegen verharding;
- c. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de

uitvoering van deze regeling is door de provincie de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; De rood-met-groen koppeling' opgesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de gemeente Gemert-Bakel hiervoor een uitwerking gemaakt met de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Deze gemeentelijke handreiking is gekoppeld aan dit bestemmingsplan (als bijlage aan de planregels). Voor de komplannen van de gemeente Gemert-Bakel is deze gemeentelijke handreiking niet toepassing en daarom ook niet gekoppeld aan de bestemmingsplannen. Dit betekent dat hiervoor de provinciale handreiking van toepassing is waarin een minimale basisinspanning wordt vereist van 1% uitgifteprijs bij een stedelijke uitbreiding. Dit geldt naast het gemeentelijk groenbeleid. In situaties waarbij een deel van de woningbouwontwikkeling binnen en een deel buiten het landelijk gebied IOV ligt, moet gekeken worden naar het toekomstige karakter van de woningbouwontwikkeling; wordt dit meer een landelijk karakter dan wordt de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap toegepast. Krijgt de toekomstige situatie meer een stedelijk karakter dan de Groennorm toepassen met daarbovenop de 1%-regeling van de Provincie Groen voor Rood. Dit houdt in dat 1% van de uitgifteprijs van de woonkavels geïnvesteerd wordt in landschappelijk inpassing van de gehele uitbreiding. Bij dit stedelijk karakter sluiten we aan gezien de omliggende stedelijke functies. We gaan de onderbouwing naar aanleiding van de zienswijze aanpassen zodat aan voorgaand vigerend beleid wordt voldaan;

3. Haveltweg ong. Handel:
  - a. De 6 meter waar in de zienswijze naar gerefereerd wordt is een vereiste uit de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' m.b.t. een 'parkeerweg'. Een inrit is echter geen 'parkeerweg' waardoor een vrije ruimte van 6 meter geen vereiste betreft. Een parkeerweg is de rijbaan op een parkeerterrein tussen parkeerplaatsen en heeft een keerfunctie tussen de parkeerplaatsen van zo'n terrein. Een inrit heeft deze functie niet omdat de parkeerplaatsen daar niet tegenover elkaar maar naast elkaar liggen en gebruikers elkaar niet hinderen;
  - b. De correcte breedte is inderdaad 8 meter;
  - c. De nieuwe locatie van de te compenseren parkeerplaatsen is nog niet bekend maar zal conform gemeentelijk beleid binnen een acceptabele loopafstand van de locatie binnen de in het beleid vastgelegde termijn door de gemeente worden aangelegd. Daarmee wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omwonenden;
4. Algemeen:
  - a. Er zijn geen vaste voorschriften voor de publicatie van de bijlagen bij de planregels. De bijlagen bij de planregels zijn ook in de huidige weergave van het bestemmingsplan raadpleegbaar via het Omgevingsloket en/ of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Indien technisch mogelijk worden de bijlagen bij de planregels echter met een directe link gepubliceerd;
  - b. De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' ontbreekt inderdaad als bijlage bij de regels en dient daarom toegevoegd te worden aan het vast te stellen bestemmingsplan.

### Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. Lodderdijk 24-26 Gemert:
  - De tegenstrijdigheden worden weggenomen door de opmerking over bestemming 'verkeer' op de onverharde weg in de ruimtelijke onderbouwing aan te passen;
  - De groenonderbouwing is gewijzigd en aangepast. De berekeningssystematiek uit de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (Iov) wordt gehanteerd, door het toepassen van de groennorm plus 1%-maatregel;
2. Haveltweg ong. Handel:
  - Aanpassing maatvoering van de inrit naar 8 meter;

3. Algemeen:

- Indien technisch mogelijk worden de bijlagen bij de planregels echter met een directe link gepubliceerd;
- Toevoeging 'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bijlage aan de planregels.