

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Lochterweg, de Mortel” heeft met ingang van 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 20 december 2023 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Wij verzoeken u om bij toekomstige woningbouwontwikkelingen in De Mortel rekening te houden met de Ladder voor duurzame verstedelijking.
2. Een verantwoording van het te investeren bedrag aan kwaliteitsverbeterende maatregelen en wat deze fysieke maatregelen inhouden ontbreekt. Hierdoor is het plan nog in strijd met artikel 3.9 IOV.

Verzocht wordt om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

Beantwoording zienswijze

1. Er is rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking, maar de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd, omdat er eind vorig jaar nieuwe woningbouwprognoses door de provincie zijn gepubliceerd. In deze prognoses is de woningbehoefte behoorlijk toegenomen.
In de op 9 maart 2023 vastgestelde Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant heeft het Rijk prestatieafspraken gemaakt met onder ander de provincies en gemeenten. De totale opgave voor de gemeente Gemert-Bakel zou in de periode tot 2022-2030 minimaal 1.180 (netto) woningen moeten bouwen. In de nieuwe provinciale prognoses 2023 is de behoefte naar boven bijgesteld. Op basis van deze prognose zijn in de periode 2024 t/m 2033 1.780 nieuwe woningen nodig. Bij de herijking en verrijking van de Regionale Woondeal (2024/2025) wordt de minimale opgave naar boven bijgesteld. De gemeente Gemert-Bakel komt de regionale afspraken na en zorgt dat de minimale woningbouwbehoefte gerealiseerd wordt.
Hiernaast zullen we toekomstige woningbouwplannen op een goede manier verantwoorden op basis van de ladder van duurzame verstedelijking.
2. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan in combinatie met het beplantingsplan dat is opgenomen als bijlage 2 bij de regels en bijbehorende kosten zoals opgenomen in bijlage 15 (voorheen 14) bij de toelichting. Een overzicht van de uitgifteprijs per kavel is abusievelijk niet als bijlage bij de toelichting gevoegd. Deze wordt alsnog als bijlage 14 bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd op basis van de nieuwe woningbouwprognoses. Tevens wordt de berekening van het te investeren bedrag aan kwaliteitsverbeterende maatregelen op basis van de uitgifteprijzen als bijlage 14 bij de toelichting toegevoegd.

2.2 Bogardeind 113, Geldrop

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 januari 2024 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Ontwikkelingen in de regio, waaronder de woningbouwontwikkeling Lochterweg, De Mortel, hebben door een toename van het aantal verkeersbewegingen, gevolgen voor het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) aan Bogardeind 113, 117 en 119 te Geldrop. Het gaat hierbij om:

- Extra verkeersbewegingen bij indiener ten gevolge van wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio.
- Bij indiener zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal. De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. De gemeente Geldrop Mierlo neemt geen maatregelen.
- Er is momenteel op het Bogardeind, gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking ten aanzien van zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen.
- Indiener zijn eigendommen Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.
- Er lopen al twee verschillende rechtszaken bij de Raad van State met betrekking tot Bogardeind 113, 117 en 119. Deze kunnen significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio.

Indiener is van mening dat iedereen vanuit zijn positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een 'oplossing' te brengen. Hij is voor ontwikkeling van de regio, echter niet ten koste van verslechtering van zijn gezondheid/leefmilieu, etc.

Beantwoording zienswijze

De mogelijkheid dat ontwikkelingen in de regio gevolgen kunnen hebben voor het leefmilieu aan Bogardeind 113, 117 en 119 wordt onderkend. De afstand tussen deze locatie en de betreffende woningbouwontwikkeling is echter dermate groot (ongeveer 25 km) dat deze gevolgen zeer klein worden geacht. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval niet onevenredig geschaad. Zeker niet indien dit belang wordt afgewogen tegen het belang van woningbouw in De Mortel.

Conclusie

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

2.3 Lochterweg 26, De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 16 januari 2024 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Vrees aantasting woongenot vanwege ontsluiting nieuwe woonwijk recht tegenover indiener zijn woning. Dit betekent dat er dag en nacht licht in het huis van indiener zal schijnen, afkomstig van auto's die de wijk verlaten. Dit probleem wordt verergerd omdat de autolichten de baan van de bocht volgen bij het verlaten van de wijk en hierdoor het licht op verschillende plekken in de woning naar binnen zal schijnen.
2. Zorgen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Er ontstaat een gevaarlijke situatie bij het op- en afrijden van zijn in-uitrit. Het zicht is hier door de bomen al slecht en met

een nieuwe ontsluitingsweg zal het verkeer hier van drie kanten aankomen. Ook ligt er nog een fietspad waar rekening mee gehouden moet worden. Het plaatsen van een verhoogd kruisingsplateau zal de situatie, door het hoogteverschil tussen in-uitrit en de weg, nog minder overzichtelijk maken. En bij een gelijkwaardige voorrangssituatie zal stilstaand verkeer voor de in-uitrit ontstaan. In combinatie met de boom die dicht bij de uitrit is gesitueerd, wordt het op deze manier onmogelijk gemaakt om op een veilige manier de in-uitrit te verlaten in de richting van de bebouwde kom. Zeker omdat bij het oprijden van de weg deels over de andere weghelft de bocht genomen dient te worden. De verkeersveiligheid staat op het spel. Het feit dat er dit jaar al diverse ongevallen hebben plaatsgevonden op de kruising richting de kern van het dorp vergroot de bezorgdheid van indiener over de verkeerssituatie.

3. Voor de indiener van de zienswijze zou het gunstiger zijn om de ontsluiting van de wijk op een andere locatie te realiseren. Bijvoorbeeld verderop aan de Lochterweg, voorlangs de beek. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier nu voorzien in de bestemming groen. Een andere mogelijkheid zou zijn om de nieuwe wijk enkel voor fietsers en voetgangers te ontsluiten op dit punt.

Verzocht wordt om rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beantwoording zienswijze

1. Binnen stedelijk gebied kan enige mate van lichthinder worden verwacht en kunnen maatregelen getroffen worden om lichthinder te beperken. De invloed van de potentiële lichthinder is echter in dit geval niet zodanig, dat het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze onaanvaardbaar wordt aangetast. Zo ligt de woning op circa 30 meter tot aan de drempel van het plateau van de aan te leggen ontsluitingsweg.
Daarnaast is het niet ongebruikelijk om kruisingsvlakken aan te leggen tegenover (inritten van) woningen. In dit geval is dit een gevolg van de verkaveling binnen het stedenbouwkundig plan. Diverse stedenbouwkundige basisprincipes waaraan een plan dient te voldoen om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening, woon- en leefklimaat hebben geleid tot het nu voorliggende plan.
Er is gekeken naar overlast reducerende maatregelen. In de berm is het echter onmogelijk om voorzieningen te treffen aangezien dit het zicht op het naderende verkeer vanaf de inrit van het perceel kan hinderen. Ontwikkelaar is in goed overleg met de indiener van de zienswijze over het treffen van mitigerende maatregelen in de voortuin van indiener.
2. In de huidige situatie rijdt het gemotoriseerde verkeer ongeremd aan de inrit voorbij. Het aan te leggen verhoogde kruisingsvlak zal eraan bijdragen dat de snelheid bij de inrit afneemt, waardoor de verkeersveiligheid vanaf de inrit veiliger wordt. Ook wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit genomen om de komgrens te verleggen tot aan het einde van het plangebied en zal er nog een verkeersbesluit worden genomen om hier de 30 km-zone gelijk te leggen met de komgrens. De snelheid zal dus afnemen waardoor indiener meer tijd heeft om te anticiperen op het naderende verkeer en de verkeersveiligheid toeneemt. Voor wat betreft de stelling dat, door een gelijkwaardige voorrangssituatie verkeer voor de inrit stil zou gaan staan wordt gewezen op het feit dat het verkeer op een inrit altijd al het verkeer op de ontsluitende weg voor moet laten gaan. Van een 'vrije' uitweg is nooit sprake bij een inrit. Enig oponthoud bij het uitwegen door verkeer dat gebruik maakt van de rijbaan is gebruikelijk omdat het gebruik van een inrit een handeling is waarbij de gebruiker altijd moet anticiperen op de aanwezigheid van het verkeer.
3. De aansluiting komt nu tussen de nieuwe woningen van het plan uit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarnaast wenselijk om de bestaande wegenstructuur door te trekken.

Met de realisatie van plan Lochterweg wordt de dorpsrand van De Mortel verplaatst in oostelijke richting. Het uitgangspunt voor beelddragende gebieden, waaronder dorpsranden, is volgens de nota Welstand en Beeldkwaliteit het voorkomen van contrasten tussen landschap en de stedelijke functies. De situering van ontsluitingen met daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen in of aansluitend aan het landschap is contrastverhogend en dus niet wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de woningen te situeren met natuurlijke erfscheidingen aan het landschap om zo een vloeiende overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied te creëren.

De optie om de nieuwe wijk voor autoverkeer niet aan te sluiten op de Lochterweg is overwogen, maar is niet wenselijk. Het aantal verkeersbewegingen, over de Abtshof en Pastoor van den Eindestraat, zal hierdoor namelijk teveel toenemen. Door een tweede ontsluiting kan het verkeer meer worden verdeeld. Een andere overweging is dat dan deze nieuwe wijk slechts één ontsluiting zou hebben die, in geval van calamiteiten tot een beperkte bereikbaarheid zou leiden voor hulpdiensten.

Conclusie

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

2.4 Lochterweg 22, De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 januari 2024 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Ontsluiting Lochterweg ligt schuin tegenover de woning van indiener. Lichthinder van koplampen wanneer het donker is en het verkeer linksaf slaat op de Lochterweg. Verzoek om overlast reducerende maatregelen te treffen (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing die ziet op het verminderen van lichthinder).
2. Indiener heeft zorgen met betrekking tot de verkeersveiligheid bij het oprijden en verlaten van het perceel aan de Lochterweg 22. Indiener heeft een uitrit aan zijn woning liggen die hij veelal gebruikt om met een auto zijn perceel te betreden of hiervan weg te rijden. Met dit plan lijkt er geen rekening te zijn gehouden met de aanvullende verkeersbewegingen vanaf dit perceel.
3. Indiener verzoekt om de ontsluiting in oostelijke richting te verleggen. Hiermee wordt in elk geval de hinder voor indiener zowel qua lichtinval van koplampen als voor verkeerhinder van de beoogde ontsluiting aanzienlijk beperkt.
4. Sluipverkeer wordt mogelijk gemaakt. Via de nieuwe ontsluiting kan ook verkeer vanuit de bestaande woonwijk Abtshof de Lochterweg bereiken. Dit is niet meegenomen in de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, waarbij uit wordt gegaan van 22 motorvoertuigen per uur. Verzocht wordt om de ontsluiting Sprengsteeg/Abtshof niet voor gemotoriseerd verkeer open te stellen. Hiermee wordt sluipverkeer door de beoogde woonwijk voorkomen en wordt zal indiener minder overlast van verkeer langs zijn woning ervaren. Mocht de gemeente niet overgaan tot het verwijderen van de ontsluiting aan de Sprengsteeg/Abtshof, dan wordt secundair verzocht om de nieuw te realiseren weg in het plangebied tussen de ontsluiting aan Lochterweg en de ontsluiting aan de Sprengsteeg/Abtshof zó in te richten, dat men deze weg niet als doorgangsweg zal gaan benutten. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen als bloembakken op de weg of andere vertragende maatregelen, waardoor men deze nieuw te realiseren weg niet zal zien als een doorgangsweg.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen. Tevens wordt verzocht om conform bovenstaande zienswijze nadrukkelijk rekening te houden met de

belangen van indiener bij vaststelling van het plan, rekening houdend met het welbehagen en het woon- en leefgenot van indiener.

Beantwoording zienswijze

1. Binnen stedelijk gebied kan enige mate van lichthinder worden verwacht en kunnen maatregelen getroffen worden om lichthinder te beperken. De invloed van de potentiële lichthinder is echter in dit geval niet zodanig, dat het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze onaanvaardbaar wordt aangetast. Zo ligt de woning op circa 30 meter tot aan de drempel van het plateau van de aan te leggen ontsluitingsweg.
Daarnaast ligt het kruisingsvlak dat de nieuwe woonomgeving ontsluit op de Lochterweg tegenover de woning op huisnummer 26 en niet tegenover de woning van de indiener op huisnummer 22. Ook staat er een rij bomen langs de Lochterweg die eventueel licht van koplampen al snel spreidt en direct licht op de ramen van de woning beperkt.
2. In de huidige situatie rijdt het gemotoriseerde verkeer ongeremd aan de inrit voorbij. Het aan te leggen verhoogde kruisingsvlak zal eraan bijdragen dat de snelheid bij de inrit afneemt, waardoor de verkeersveiligheid vanaf de inrit veiliger wordt. Vanwege deze zienswijze wordt het stedenbouwkundig plan aangepast, waarmee de verkeersveiligheid bij het oprijden en verlaten van het perceel aan de Lochterweg 22 wordt verbeterd. Het plateau wordt doorgetrokken zodat de oprit op Lochterweg 22 op het plateau terechtkomt.
Ook wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit genomen om de komgrens te verleggen tot aan het einde van het plangebied en zal er nog een verkeersbesluit worden genomen om hier de 30 km-zone gelijk te leggen met de komgrens. De snelheid zal dus afnemen waardoor indiener meer tijd heeft om te anticiperen op het naderende verkeer en de verkeersveiligheid toeneemt. Voor wat betreft de stelling dat, door een gelijkwaardige voorrangssituatie verkeer voor de inrit stil zou gaan staan wordt gewezen op het feit dat het verkeer op een inrit altijd al het verkeer op de ontsluitende weg voor moet laten gaan. Van een 'vrije' uitweg is nooit sprake bij een inrit. Enig oponthoud bij het uitwegen door verkeer dat gebruik maakt van de rijbaan is gebruikelijk omdat het gebruik van een inrit een handeling is waarbij de gebruiker altijd moet anticiperen op de aanwezigheid van het verkeer.
3. De aansluiting komt nu tussen de nieuwe woningen van het plan uit. Had de inrit elders gelegen, dan was er in het plan veel meer ontsluitende verharding noodzakelijk en was er veel minder ruimte voor groen en water. Met de huidige situering van de ontsluiting kunnen zowel de benodigde verkeersruimte in het plan als het aantal verkeersbewegingen in het plangebied naar de ontsluiting van de Lochterweg beperkt blijven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarnaast wenselijk om de bestaande wegenstructuur door te trekken.
Diverse stedenbouwkundige basisprincipes waaraan een plan dient te voldoen om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening, woon- en leefklimaat hebben geleid tot het nu voorliggende plan. Met de realisatie van plan Lochterweg wordt de dorpsrand van De Mortel verplaatst in oostelijke richting. Het uitgangspunt voor beelddragende gebieden, waaronder dorpsranden vallen, is volgens de nota Welstand en Beeldkwaliteit het voorkomen van contrasten tussen landschap en de stedelijke functies. De situering van ontsluitingen met daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen in of aansluitend aan het landschap is contrastverhogend en dus niet wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de woningen te situeren met natuurlijke erscheidingen aan het landschap om zo een vloeiende overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied te creëren.
4. Er is bij de berekening van de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling geen rekening gehouden met sluipverkeer. Door diverse maatregelen te treffen verwachten we dit sluipverkeer te voorkomen. De gekozen ontsluitingsstructuur voorkomt voldoende dat sluipverkeer optreedt, aangezien voorzien wordt in maatregelen die

het minder aantrekkelijk maken om vanaf de achtergelegen woonomgeving door de nieuwe woonomgeving te 'sluipen' naar de Lochterweg. Dit in de vorm van een verhoogd plateau als afslag op de Abtshof, waarmee de doorgaande weg onveranderd zal blijven richting de Pastoor van den Eindestraat. Deze maatregel is erop gericht om het verkeer uit de achterliggende woonomgeving via de reeds aanwezige wegen te voeren. Daarnaast worden er verkeersremmende maatregelen getroffen halverwege het plangebied en bij de aansluiting op de Lochterweg. Er is dan ook geen reden te veronderstellen dat het eventuele sluipverkeer dat als gevolg van het plan ontstaat zodanig is dat het plan leidt tot onevenredige verkeershinder bij de woning van de indiener van de zienswijze.

De optie om de nieuwe wijk voor gemotoriseerd verkeer niet aan te sluiten op de Sprengsteeg - Abtshof is overwogen, maar is niet wenselijk. Dat er verkeer rijdt tussen wijken is onvermijdelijk. De routekeuze van bestuurders wordt echter beïnvloed door zowel hun bestemming als door de obstakels op hun route daar naartoe. Het feit dat de Lochterweg een ontsluitende functie heeft voor De Mortel, betekent dat het verkeer dat een route volgt vanuit De Mortel naar bestemmingen die daarbuiten liggen en vice versa, die weg toch al gebruikt. Het maakt dan niet uit waar dat verkeer de Lochterweg op rijdt. Dat er daar meer verkeer gaat rijden is een feit. De hoeveelheid verkeer op de Lochterweg neemt dan ook niet af- of toe door de ligging van de ontsluiting. De nieuwe ontsluiting zorgt er alleen voor dat er niet meer verkeer op bestaande woonstraten in de bestaande wijken gaat rijden en dat het verkeer op de Lochterweg zelf minder snel rijdt. Een andere overweging is dat dan deze nieuwe wijk slechts één ontsluiting zou hebben die in geval van calamiteiten tot een beperkte bereikbaarheid zou leiden voor hulpdiensten.

Het is niet wenselijk om nog meer voorzieningen te treffen zoals betrokkene aangeeft in de vorm van bloembakken en andere obstakels. Dergelijke voorzieningen maken een omgeving nagenoeg onbereikbaar voor hulpdiensten en veroorzaken overlast bij de omwonenden die, gelet op de beperkte meerwaarde van zo'n ontsluiting onacceptabel zijn.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan (bijlage bij de toelichting) wordt aangepast zodat het plateau aan de Lochterweg, waar de nieuwe weg op aan wordt gesloten, wordt verlengd zodat de inrit van Lochterweg 22 op het plateau uitkomt.

2.5 Lochterweg 38, De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 22 januari 2024 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'. Het nieuwe woongebied Lochterweg ligt conform de gemeentelijke geurverordening in 'overig buitengebied'. Hier geldt een maximale waarde van de voorgrondbelasting geur van 5,0 OUe/m³. De 2,0 OUe/m³-contour ligt over een groot deel van de kern De Mortel. Dit betekent dat een groot deel van de kern overbelast is qua geur. De 5,0 OUe/m³-contour ligt bijna volledig over het nieuwe woongebied Lochterweg heen. Circa 5 van de 43 nieuwe woningen hebben een geurbelasting lager dan 5,0 OUe/m³. Dit betekent dat het grootste gedeelte van de nieuwe woonwijk straks overbelast is qua geur.
2. Het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt is niet compleet/volledig. Niet alle onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan zijn namelijk op ruimtelijkeplannen.nl

gepubliceerd. In het onderzoek naar het woon- en leefklimaat ontbreken alle bijlagen (1 tot en met 8), waaronder de invoergegevens en geurberekeningen. Er kan dan ook niet gecontroleerd worden of de invoergegevens kloppen en of de geurberekeningen correct zijn uitgevoerd.

3. In de inleiding van paragraaf 4.14 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wgv. Deze wet is echter bedoeld voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De Wgv is niet het beoordelingskader bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. In het kader van het ruimtelijk spoor moet de gemeente een goede afweging maken met betrekking tot het woon- en leefklimaat.
4. Volgens het onderzoek naar het woon- en leefklimaat bedraagt de voorgrondbelasting geur ter plaatse van de woningbouwlocatie 6,3 tot 9,7 OUE/m³ en de achtergrondbelasting geur 8,0 tot 13,7 OUE/m³. Het woon- en leefklimaat wordt op basis van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 beoordeeld als 'goed' tot 'voldoende' en dus 'aanvaardbaar'. Indiener heeft forse bedenkingen bij de aannames en conclusies in het onderzoek naar het woon- en leefklimaat.

Indiener is het niet eens met de gehanteerde toetswaarden. Het is zeer de vraag of de geurnorm voor het buitengebied dan wel gehanteerd kan worden. De toetswaarden die gehanteerd worden voor de kern De Mortel zijn meer geschikt als toetswaarden voor de woningbouwontwikkeling. Indien de toetswaarden voor de kern worden gehanteerd (namelijk 11 OUE/m³ achtergrondbelasting) leidt dit tot een andere conclusie. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouwlocatie is dan ook niet aanvaardbaar.

De manier waarop de gemeente Gemert-Bakel motiveert hoe tot een toetswaarde van 10 OUE/m³ voorgrondbelasting is gekomen getuigt absoluut niet van een goede ruimtelijke ordening. Deze 'wijziging van het toepassen van het geurbeleid', zoals omschreven in de notitie van de ODZOB (zie bijlage 1 bij deze zienswijze) is nooit expliciet in een collegebesluit vastgelegd. Indiener is dan ook van mening dat de norm van 10 OUE/m³ voor de voorgrondbelasting geur ten onrechte als toetswaarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gebruikt.

Het is voor indiener onacceptabel dat bij vergunningverlening een norm van 5 OUE/m³ voor de voorgrondbelasting geur geldt, terwijl bij ruimtelijke ontwikkelingen een norm van 10 OUE/m³ wordt gehanteerd. Bij de realisatie van geurgevoelige objecten wordt dus een twee keer zo grote geurbelasting geaccepteerd dan bij vergunningverlening bij een veehouderij.

Hierbij wordt ook opgemerkt dat de gemeente Gemert-Bakel absoluut niet consequent is in de beoordeling van het woon- en leefklimaat bij woningbouwuitbreidingen. In het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Roessel, Bakel' (vastgesteld op 25 mei 2023) wordt als toetswaarde voor de voorgrondbelasting geur 5 OUE/m³ gehanteerd. Dit is de helft van de toetswaarde die voor de woningbouwlocatie Lochterweg wordt gehanteerd.
5. In de notitie van de ODZOB, zie bijlage bij deze zienswijze, wordt aangegeven dat, om de belangen van omliggende veehouders niet te schaden, naast de beleidsregel bij ruimtelijke ontwikkelingen tevens dient te worden getoetst aan de hinderpercentages voor de achtergrondbelasting geur uit de IOV. In het onderzoek naar het woon- en leefklimaat is dit niet gebeurd. Gezien de kenmerken van de toekomstige ontwikkeling (aaneengesloten woongebied) moet het plangebied van de woningbouwlocatie Lochterweg als bebouwde kom worden beschouwd. Conform de IOV is sprake van een aanvaardbaar (redelijk goed) woon- en leefklimaat in een bebouwde kom als de achtergrondbelasting geur maximaal 10 OUE/m³ bedraagt. De achtergrondbelasting geur ter plaatse van de woningbouwlocatie bedraagt 8,0 tot

13,7 OUe/m³. Conform de hinderpercentages die de provincie hanteert is er dan ook sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. In het ontwerpbestemmingsplan 'Lochterweg, De Mortel' wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan de gevolgen van de woningbouwontwikkeling voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Indirect heeft woningbouwontwikkeling echter gevolgen voor de bedrijfsontwikkelingen voor het bedrijf van de indiener, waaronder de al ingediende aanvraag om te voldoen aan de Brabantse emissie eisen. In het nieuwe woongebied is bovendien sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als gevolg hiervan verwacht indiener in de toekomst klachten over zijn bedrijf en dit moet voorkomen worden. Indiener is bovendien van mening dat het maatschappelijk niet te verantwoorden is om een nieuw woongebied op zo'n korte afstand (85 meter) van een varkensbedrijf te realiseren. Er wordt verwezen naar de commotie rondom de locatie Rooije Hoefsedijk 41 te Gemert. Dit druist in tegen de algemene zorgplicht. Indiener verzoekt de gemeente om deze zienswijze gegrond te verklaren en niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lochterweg, De Mortel'.

Beantwoording zienswijze

1. In de geurverordening is opgenomen dat een norm van 5 ouE/m³ voorgrondbelasting geldt voor dit gebied. In principe zou je dus geen nieuw object in dit gebied moeten toestaan als deze norm wordt overschreden. Als echter duidelijk is dat de omliggende veehouderijen (in dit geval Lochterweg 38) toch al geen ruimte meer hebben om uit te breiden (de veehouderij zit op slot) dan is dat ondanks de overschrijding wel mogelijk. De bouw van de woning schaadt het belang van de veehouderij dan immers toch niet want de veehouderij is al belemmerd en kan daardoor al niet meer uitbreiden in geurbelasting. In het geval van de veehouderij aan Lochterweg 38 was al duidelijk geworden dat de bestaande bebouwde kom de uitbreidingsmogelijkheden van Lochterweg 38 al onmogelijk maakt, deze veehouderij zit dus qua geuremissie op slot.
2. De bijlagen bij het onderzoek woon- en leefklimaat zijn abusievelijk niet bij de planstukken gevoegd. Dit gaan wij alsnog doen. Dit heeft echter geen gevolgen voor de conclusies in dit onderzoek.
3. Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt niet alleen gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de gemeentelijke geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013', maar ook het gemeentelijk toetsingskader voor een goed woon- en leefklimaat, te weten 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'. Bij de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling moeten twee aspecten worden beoordeeld. Dit betreft de eventuele beperkingen die het plan veroorzaakt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat voor het te realiseren geurgevoelige object. Om te bepalen of sprake is van beperkingen naar omliggende veehouderijen moet rekening worden gehouden met de regels waar deze omliggende veehouderijen mee te maken krijgen. Deze regels zijn vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de gemeentelijke geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'. Deze toets betreft de omgekeerde werking. Daarnaast moet dus ook worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten. Hierin heeft de gemeente beleidsvrijheid. Bij deze beoordeling past de gemeente de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' toe. Hierin zijn toetswaarden voor de achtergrondbelasting bepaald. Deze geurnormen zijn bepaald aan de hand van de geurhinderpercentages. Deze geurhinderpercentages zijn ook toegepast voor het bepalen van de toetswaarde voorgrondbelasting voor het aanvaardbare woon- en leefklimaat.

- Paragraaf 4.15 Geur (voorheen 4.14) van de toelichting wordt hierop aangepast.
4. Uit de berekeningen woon- en leefklimaat blijkt dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied 6,3 OUe/m³ tot 9,7 OUe/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting 8,0 OUe/m³ tot 13,7 OUe/m³. De gemeente heeft in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' (Beleidsregel) vastgelegd dat voor dit gebied een geurhinderpercentage tot 20% nog als aanvaardbaar wordt beschouwd (= 20 OUe/m³ achtergrondbelasting). Een achtergrondbelasting van 13,7 OUe/m³ overschrijdt het maximale hinderniveau van 20 OUe/m³ niet. Hetzelfde geurhinderpercentage van 20% leidt tot een norm van maximaal 10 OUe/m³ voor het woon- en leefklimaat voor de voorgrondbelasting. Een voorgrondbelasting van 9,7 OUe/m³ overschrijdt het maximale hinderniveau van 10 OUe/m³ niet. De gemeente heeft beleidsvrijheid bij het beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente heeft bewust vanwege de behoefte aan extra mogelijkheden voor woningbouw gekeken of het hanteren van een relatief hoog geurhinderpercentage aanvaardbaar is. Zij heeft gemeend dat dit mogelijk is en om deze reden is ook in dit geval de Beleidsregel strikt toegepast en is uitgegaan van de gebiedsaanduiding 'Extensiveringsgebied'. Hier moet bij worden opgemerkt dat in het geval van plangebied Lochterweg sprake is van een kleine dorpskern gelegen in een landelijk en agrarisch gebied. Er is altijd al een sterke verwevenheid geweest tussen het dorp en de agrarische activiteiten die zich voordoen in het omringende buitengebied. Ook om deze reden is meegewogen dat de aanwezigheid van een enkele intensieve veehouderij (feitelijk is alleen de veehouderij aan Lochterweg 38 van invloed op dit plangebied) op relatief korte afstand van het plangebied niet zal leiden tot onaanvaardbare geurhinder. Bovendien is voor de toekomstige bewoners duidelijk dat in de directe omgeving de betreffende varkensveehouderij aanwezig is. Potentiële kopers die verwachten dat ze hier een probleem mee hebben, zullen zich op een andere plek vestigen. Gelet ook op de kenmerken van het dorp, namelijk klein (1.700 inwoners), gelegen in agrarisch gebied met een sterk dorps karakter en de inschatting van de toekomstige bewoners van het plangebied, namelijk senioren en starters die momenteel al een binding hebben met het dorp, is het niet te verwachten dat de toekomstige bewoners veel geurhinder gaan ervaren. Gelet op deze aspecten is de gemeente van mening dat ondanks de relatief hoge (maar nog binnen de norm van 10 OU/m³ gelegen) voorgrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied en dus de aannames en conclusies in het onderzoek naar het woon- en leefklimaat correct zijn.
- Er wordt een verwijzing gemaakt naar het bestemmingsplan "Roessel Bakel". Voor dit bestemmingsplan had een goed woon- en leefklimaat getoetst moeten worden op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'. Dit is abusievelijk niet gebeurd.
5. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is, evenals in de voormalige IOV, opgenomen dat bij de ontwikkeling van een veehouderij moet worden getoetst aan 12% cumulatieve geurhinder binnen de bebouwde kom. De geurhindercontour achtergrondbelasting is in het definitieve bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, aangezien de geuremissie van een aantal bedrijven (in een straal van 2 kilometer) is gewijzigd. De beoogde woningen zijn buiten de contour van 10 ouE/m³, wat gelijk is aan 12% geurhinder, gelegen. Wij zijn dan ook van mening dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Zodat ook wordt voldaan aan de zorgplicht zoals die na 1 januari 2024 is neergelegd in de Omgevingswet.
- Paragraaf 4.15 Geur (voorheen 4.14) van de toelichting wordt aangepast, waarbij ook de toetsing op de provinciale geurnorm wordt opgenomen.
6. De veehouderij aan de Lochterweg 38 heeft ook in de bestaande situatie al geen mogelijkheden meer om de geurbelasting te laten toenemen, omdat dat de

bestaande bebouwde kom de uitbreidingsmogelijkheden in geurbelasting van Lochterweg 38 al onmogelijk maakt.

De geuite zorg dat er klachten kunnen ontstaan is begrijpelijk. Het is ook niet uitgesloten dat er klachten ontstaan. Ook bij het ontstaan van klachten heeft de vergunninghouder een legale vergunning op basis waarvan hij zijn bedrijfsvoering mag uitoefenen. Indien er sprake zal zijn van geurklachten wil dat dus niet zeggen dat de veehouderij wordt bedreigd in haar voortbestaan. Het betekent ook niet dat de veehouderij maatregelen moet treffen of kan worden gesaneerd. De rechten van de veehouder zijn immers vastgelegd in de omgevingsvergunning. Ten aanzien van de verwijzing naar de locatie Rooije Hoefsedijk 41 te Gemert merken wij op dat de ontwikkeling aan Rooije-Hoefsedijk 41 om een aanvraag omgevingsvergunning van een veehouderij ging en niet om een woningbouwplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.14 van de toelichting wordt aangepast en de ontbrekende bijlagen bij het onderzoek woon- en leefklimaat (bijlage 10 bij de toelichting) worden toegevoegd.

2.6 Pastoor van den Eindenstraat 4, 6, 8 en 10, De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 22 januari 2024 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Door bouw woningen op perceel achter woningen van indieners gaat uitzicht en gevoel van ruimtelijke beleving verloren. Ook zorgt het plan voor lichthinder, verlies aan privacy en geluidsoverlast.
2. Eerder stedenbouwkundig ontwerp gaf minder bezwaren dan het nu, zonder overleg met omwonenden, uitgewerkte stedenbouwkundig ontwerp. Als er al woningen worden gerealiseerd dan dient dat te gebeuren via het stedenbouwkundig plan dat op 7 juni 2023 aan omwonenden is gepresenteerd. Dat was een plan dat nog enig draagvlak had bij de omwonenden en niet alleen vanwege de projecttering van de woningen.
3. Behalve tegen de situering van de woningen bestaat er ook bezwaar tegen de weg, die een verbinding wordt tussen de twee bestaande wegen. Dit zal verkeeronveilige situaties oproepen. In het plan zoals dat op 7 juni 2023 gepresenteerd is, bestaat veel minder kans op gebruik van de weg als sluiproute van en naar de Lochterweg. In dat plan is geen sprake van een rechte weg, maar van een weg met 2 bochten, waardoor die onaantrekkelijker is als sluiproute. Met als gevolg dat het ook een betere optie is in het kader van verkeersveiligheid.
4. Geen of weinig groeninpassing van de kant van de bestaande woningen aan de Pastoor van den Eindenstraat en rommelige erfgrenzen. Een robuuste groeninpassing van de westelijke plangrens zou wellicht een aantal bezwaren van indieners wegnemen. Indieners kunnen absoluut niet instemmen met de brandgang tegen de perceelgrens, tenzij eerst binnen het plangebied een robuuste houtwal wordt ingericht. Mogelijk met leibomen waardoor het zicht vanuit de nieuwe woningen, en daarmee ook de aantasting van de privacy, wordt verminderd. Voorgesteld wordt om de verbeelding hierop aan te passen en in de regels, via een voorwaardelijke verplichting, vast te leggen dat ter plaatse een houtwal moet worden ingericht binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dat deze houtwal duurzaam in stand moet worden gehouden.
5. Parkeren. 74 nieuwe parkeerplaatsen is onvoldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte die het plan genereert. Het plan voldoet op dit punt niet aan een

goede ruimtelijke ordening. Los van het feit dat er een omissie gemaakt is, (76 / z4) begrijpen wij niet dat bij een parkeerbehoefte van 74,4 parkeerplaatsen, de realisatie van 74 parkeerplaatsen volstaat. Dat in de nota parkeernormen van de gemeente is opgenomen dat getallen 'kleiner dan 0,5' naar beneden worden afgerond, doet daaraan niet af. De verwijzing in de toelichting naar een op 5 juli 2018 vastgesteld 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel' is niet juist. Op 5 juli 2018 is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' vastgesteld. Er is ten aanzien van parkeren gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van de Algemene wet bestuursrecht.

6. Instandhouding beplanting. De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing is niet opgenomen in de regels. Iets tot strijdig gebruik benoemen is iets anders dan een voorwaardelijke verplichting koppelen aan bijvoorbeeld het gebruik van een woning.
7. In paragraaf 4.15 is een p.m. opgenomen met betrekking tot de vormvrije mer. De vormvrije mer is echter wel opgenomen. Het getuigt niet van zorgvuldigheid dat bij de voorbereiding van de stukken dergelijke passages en markeringen er nog in staan.
8. Indieners willen graag een mondelinge toelichting geven in de commissie R&M.

Beantwoording zienswijze

1. Niet valt uit te sluiten dat met het bestemmingsplan het uitzicht en gevoel van ruimtelijke beleving aan de achterzijde van de woningen aan de Pastoor van den Eindestraat in enige mate zullen worden aangetast, nu het geldende bestemmingsplan de realisatie van 43 woningen niet bij recht toestaat. Er bestaat evenwel geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast zijn er conform geldend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied wel tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en afrasteringen van 1,5 meter hoogte toegestaan. Ook is enige vorm van hinder (waaronder geluids- en lichthinder) te dulden.
Wij zijn van mening dat wij bij de afweging van alle betrokken belangen in dit geval een groter gewicht hebben mogen toekennen aan de realisatie van 43 woningen dan aan het belang van de indieners van de zienswijze, bij het behoud van de bestaande woonsituatie.
2. Het eerder gepresenteerde stedenbouwkundig plan (7 juni 2023) is tussen ontwikkelaar en gemeente, met inachtneming van de suggesties en wensen van bewoners, besproken. Vanwege het algeheel belang van een goede ruimtelijke ordening, woon- en leefklimaat in De Mortel en voor de toekomstige kwaliteit van het plan, is er voor een ander plan gekozen.
Diverse stedenbouwkundige basisprincipes waaraan een plan dient te voldoen om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening hebben geleid tot het nu voorliggende plan. Met de realisatie van plan Lochterweg wordt de dorpsrand van De Mortel verplaatst in oostelijke richting. Het uitgangspunt voor beelddragende gebieden, waaronder dorpsranden vallen, is volgens de nota Welstand en Beeldkwaliteit het voorkomen van contrasten tussen landschap en de stedelijke functies. De situering van ontsluitingen met daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen in of aansluitend aan het landschap is contrastverhogend en dus niet wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de woningen te situeren met natuurlijke erfscheidingen aan het landschap om zo een vloeiende overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied te creëren.
3. De aansluiting komt nu tussen de nieuwe woningen van het plan uit. Had de inrit elders gelegen, dan was er in het plan meer ontsluitende verharding noodzakelijk en was er minder ruimte voor groen en water. Met de huidige situering van de ontsluiting kunnen zowel de benodigde verkeersruimte in het plan als het aantal verkeersbewegingen in het plangebied naar de ontsluiting van de Lochterweg beperkt blijven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarnaast wenselijk om de bestaande wegenstructuur door te trekken.

Wat betreft de overlast door sluipverkeer is in de eerste plaats de gekozen ontsluitingsstructuur van belang. De gekozen ontsluitingsstructuur voorkomt voldoende dat sluipverkeer optreedt, aangezien voorzien wordt in maatregelen die het minder aantrekkelijk maken om vanaf de achtergelegen woonomgeving door de nieuwe woonomgeving te 'sluipen' naar de Lochterweg. Dit in de vorm van een verhoogd plateau als afslag op de Abtshof, waarmee de doorgaande weg onveranderd zal blijven richting de Pastoor van den Eindestraat. Deze maatregel is erop gericht om het verkeer uit de achterliggende woonomgeving via de reeds aanwezige wegen te voeren. Daarnaast worden er verkeersremmende maatregelen getroffen halverwege het plangebied en bij de aansluiting op de Lochterweg. Er is dan ook geen reden te veronderstellen dat het eventuele sluipverkeer dat als gevolg van het plan ontstaat zodanig is dat het plan leidt tot onevenredige verkeershinder. De nieuwe ontsluiting zorgt ervoor dat er niet meer verkeer op bestaande woonstraten in de bestaande wijken gaat rijden en dat het verkeer op de Lochterweg zelf minder snel rijdt. Zo het verhoogde kruisingsvlak aan de Lochterweg ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg ertoe dat de snelheid op de Lochterweg aanmerkelijk zal verlagen en daarmee de verkeersveiligheid toeneemt. Dit levert een aanzienlijke bijdrage aan de verkeersveiligheid van het wegvak.

Ten aanzien van de stelling dat het veelvuldig gebruik van de weg (verkeersbestemming) door niet- bestemmingsverkeer verkeersonveilige situaties tot gevolg heeft, wordt gesteld dat het wegprofiel in de nieuwe ontwikkeling en de snelheidsremmende maatregelen bij de entrees aan beide zijden van de nieuwe ontwikkeling het niet aantrekkelijk zullen maken om deze verbinding te gebruiken als alternatief voor de bestaande verbindingen.

4. In het beplantingsplan, welke middels een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de planregels, is een groenstrook van 2 meter breed en 1,80 meter hoog met leibomen aan de achterzijde van de nieuwe woningen, grenzend aan de tuinen van de indieners van de zienswijze, geborgd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.
5. Het paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel is vastgesteld op 23 januari 2018. Wij zullen dit in de toelichting aanpassen.
Het voorliggende plan is getoetst aan de vigerende Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 en de richtlijnen van het CROW. Het aantal parkeerplaatsen voldoet hieraan. Ten aanzien van het betoog dat slechts wordt voorzien in 74 parkeerplaatsen, terwijl uit de behoefte van het plan bestaat uit 74,4 parkeerplaatsen en daarmee onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, merken wij op dat volgens de geldende parkeernota getallen onder de ,5 naar beneden worden afgerond. Deze afronding wordt ook toegepast in landelijk beleid ten aanzien van het gebruik van parkeernormen waarvan het gemeentelijk beleid is afgeleid. Wij zien geen reden om van deze handelswijze af te wijken.
In de toelichting van het bestemmingsplan staat onder tabel 4.2.2, dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen. Dit is niet juist, dit moeten er 74 zijn. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
6. Het is mogelijk om door middel van een specifieke gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting zo te formuleren dat deze verplichting pas na afloop van de realisering van een voorziene ontwikkeling moet worden uitgevoerd. Zie de uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:BZ7514 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 maart 2013. Een specifieke gebruiksregel gericht op uitvoering van het erfinrichtingsplan is een bijzondere regel die de werking van het algemene gebruiksovergangsrecht opzij zet. Dat betekent dat degene die de gronden na afloop van de termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in afwijking van het erfinrichtingsplan heeft ingericht, niet langer een beroep kan doen op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht. Deze inbreuk op het gebruiksovergangsrecht acht de Afdeling gerechtvaardigd, omdat anders de effectuering van een voorwaardelijke verplichting altijd voorafgaand aan de daarmee

samenhangende planologische ontwikkeling zou moeten plaatsvinden, terwijl er - zoals in dit geval - goede redenen kunnen zijn die effectuering op een later, maar wel duidelijk afgebakend, tijdstip te laten ingaan. De voorwaardelijke verplichting in de vorm van de strijdige gebruiksregel onder artikel 8.4 is naar aanleiding van de zienswijze wel aangescherpt.

7. Besluit op de vormvrije mer is op 5 december 2023 genomen gelijktijdig met een besluit op het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt verwerkt in de toelichting.
8. De indiener van de zienswijze wordt gewezen op de mogelijkheid om via de griffie een afspraak te maken over het inspreken tijdens de commissievergadering.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De foutieve datum van de vaststelling van het paraplubestemmingsplan, het aantal parkeerplaatsen en de datum van het besluit op de vormvrije mer worden aangepast in de toelichting. Ook wordt er aangrenzend aan de achtertuinen van indieners een groenstrook inclusief leibomen opgenomen in het beplantingsplan (bijlage 2 bij regels). Tot slot wordt ook de voorwaardelijke verplichting onder artikel 8.4 van de planregels aangescherpt.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding:

1. De vrijstaande woning aan de noordoostzijde die mogelijk zou worden gemaakt valt binnen de 100 meter contour van de rundveehouderij op Lochterweg 32. Om die reden komt deze woning te vervallen, waardoor er slechts 42 in plaats van 43 woningen mogelijk worden gemaakt. Maatvoering voor het meest noordelijke woonbestemmingsvlak aangepast van 'maximum aantal wooneenheden: 14' naar 'maximum aantal wooneenheden: 13'.
2. Extra verkeersbestemming aan noordzijde langs Lochterweg opgenomen voor het trottoir dat hier moet komen zodat hierop aangesloten kan worden vanuit het wandelpad in de ecologische zone.

Regels:

1. Artikel 8.4: voorwaardelijke verplichting is anders geformuleerd. Waarbij er nu een verlichting geldt voor het desbetreffende bouwperceel en niet voor het gehele bestemmingsvlak.
2. Artikel 13.1 sub a: opgenomen dat er 2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn bij de 3 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast is er 1 parkeerplaats noodzakelijk bij de 2 hoekwoningen grenzend aan de noordelijke vrijstaande woningen.
3. Artikel 13.3 sub a: toegevoegd dat het openbaar groen wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

Toelichting:

1. Het schrappen van de vrijstaande woning aan de noordoostzijde is nader toegelicht in paragraaf 1.1 en 4.15 van de toelichting.
2. Paragraaf 3.2.3 en 3.3.4 zijn aangepast op basis van de nieuwste woningbouwcijfers en rapportages.
3. De geurhindercontour achtergrondbelasting is aangepast in de rapportage woon- en leefklimaat (bijlage 10 bij de toelichting), aangezien de geuremissie van een aantal bedrijven (in een straal van 2 kilometer) is gewijzigd.
4. De vormvrije mer-beoordeling (bijlage 16 bij de toelichting) is geüpdate onder andere naar aanleiding van het gewijzigde onderzoek woon- en leefklimaat.

5. Er is een Vooronderzoek Onontploffbare Oorlogsresten uitgevoerd welke als bijlage 17 bij de toelichting is gevoegd.