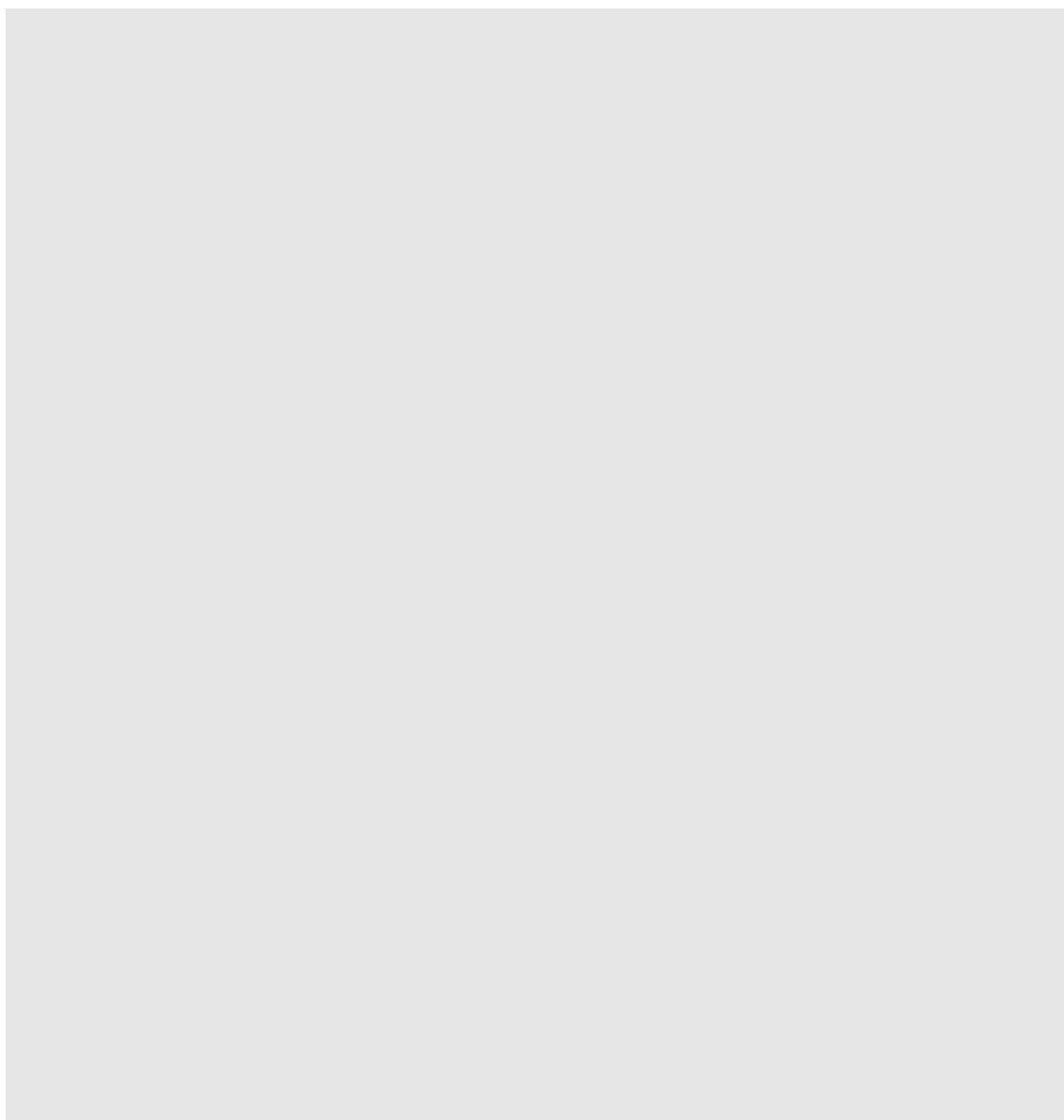


Bestemmingsplan Bolle Akker II

Nota zienswijzen

Gemeente Gemert-Bakel





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Proces tot nu toe	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Reclamanten	4
2.2	Ontvankelijkheid	4
2.3	Zienswijzen	5
3	Ambtshalve aanpassingen	61
3.1	Locatie Hollevoort 3a	61
3.2	Actualisatie	61
3.3	Archeologie	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Bolle Akker II in Bakel. Het betreft een uitbreiding ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. De Bolle Akker II biedt ruimte aan bedrijfskavels (totaal ongeveer 2 hectare) voor het realiseren van nieuwe bedrijven.

Daarnaast past de ontwikkeling niet helemaal binnen de grenzen van een werkingsgebied dat binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is opgenomen. Voor het bestemmingsplan is herbegrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vereist.

1.2 Proces tot nu toe

Het bestemmingsplan 'Bolle Akker II' heeft samen met de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die periode kon een ieder een zienswijze indienen. In voorliggend document zijn de zienswijzen op het bestemmingsplan en de herbegrenzing samengevat weergegeven en beantwoord. De zienswijzen op de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen Visie Bolle Akker II.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamanten

Nr.	Datum ontvangst
1.	12-01-2024
2.	17-01-2024
3.	18-01-2024
4.	18-01-2024
5.	21-01-2024
6.	22-01-2024
7.	22-01-2024
8.	22-01-2024
9.	23-01-2024
10.	23-01-2024
11.	24-01-2024 Herbegrenzing
12.	Pro forma: 22-01-2024 Aanvulling: 21-02-2024
13.	Pro forma: 22-01-2024 Aanvulling: 21-02-2024
14.	23-01-2024 Herbegrenzing

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.3 Zienswijzen

2.3.1 Reclamant 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1a	Er is door de Gemeente Geldrop- Mierlo (GGM) / lokale overheid/ MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van o.a. "Bolle Akker II" c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op mijn leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) t.g.v. toename aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 te Geldrop (mijn woonadres). De volgende issues/ misstanden zie ik n.a.v. "Bolle Akker II" c.q' ontwikkelingen regio: 1. Extra verkeersbewegingen bij mij t.g.v. wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio. 2. Ik woon in de sluiproute vanaf voorrangsbocht Bogardeind naar Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. Bij mij op Bogardeind 113 zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal (en mijn voorkeur is maar op 1 m vanaf rijbaan). De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. Echter GGM neemt geen maatregelen. 3. Er is momenteel op het Bogardeind gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking t.a.v zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen. 4. En mijn eigendommen Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.	1. 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 ontwikkeling Bolle Akker II te Bakel, is echter dermate groot (ongeveer 19 km) dat deze gevolgen zeer klein worden geacht en dat de belangen van de indiener hierdoor niet onevenredig worden geschaad. 2 t/m 4. Bogardeind ligt op 19 km van Bolle Akker. Het is vrijwel uitgesloten dat extra verkeersbewegingen als gevolg van Bolle Akker II in Bakel gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling ter plaatse van Bogardeind te Geldrop. Verder is het voor de gemeente Gemert-Bakel redelijkerwijs niet mogelijk om met dit bestemmingsplan de eigendommen van reclamant te ontlasten. 5. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. Dat er rechtszaken lopen tegen een locatie op 19 kilometer van Bolle Akker II is niet van invloed op de verkeersafwikkeling van Bolle Akker II. Voor zover indiener bovendien doelt op ECLI:NL:RVS:2024:214, heeft de Raad van

	5. Er lopen al 2 verschillende rechtszaken bij de Raad van State m.b.t. Bogardeind 113, 117 en 119. Deze kunnen significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio. Ik vind dat iedereen vanuit zijn eigen positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een 'oplossing' te brengen. En ik ben voor ontwikkeling van de regio (bedrijven en wonen). Echter niet ten koste van verslechtering van mijn gezondheid/ leefmilieu, etc. En Bogardeind 113, 117,119 worden niet ontlast.	State hier op 24 januari 2024 uitspraak op gedaan en de beroepen ongegrond verklaard. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
--	---	--

2.3.2 Reclamant 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
2a	Ik wil weten wanneer er aanvullend flora en fauna onderzoek plaats gaat vinden en van de uitslag hiervan op de hoogte worden gesteld. In dit rapport is vermeld dat er mogelijk beschermde diersoorten aanwezig zijn. Alvorens tot bouw overgegaan kan worden dient een aanvullend onderzoek plaats te vinden voordat er een eventuele ontheffingsvergunning kan worden aangevraagd. Eerder kan en mag niet met de bouw gestart gaan worden zoals ik me heb laten informeren.	Aanvullend onderzoek is uitgevoerd en afgerond. Hieruit volgt dat er voor salamanders extra maatregelen nodig zijn bij realisatie van het plan en dat er geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
2b	Ik maak me ernstige zorgen over de milieutoekenning 3.2. Dit zijn toch de zwaardere industrieën die mijns inziens wel degelijk invloed hebben op de gezondheid en leefmilieu van deze omgeving.	Op Bolle Akker II wordt dezelfde milieucategorie mogelijk als op het huidige Bolle Akker I, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Bolle Akker II ligt op grotere afstand van Neerakker dan het bestaande bedrijventerrein namelijk 200 m ten opzichte van 15 m tot de bestaande bedrijven. In paragraaf 4.5 van de toelichting is gemotiveerd dat er wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden en er sprake

	De kans op meer geluidsoverlast en geuroverlast zal dus zeer aanne- melijk zijn. Het ligt dicht tegen de woonwijk Neerakker aan en ook op het bedrij- venterrein zijn meerdere bedrijven met woningen gesitueerd die dan deze overlast zullen ervaren.	is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op grond van nader on- derzoek is een regeling opgenomen dat op één kavel 's nachts geen la- waaï door een categorie 3.2 bedrijf gemaakt mag worden. Conclusie: De akoestische gevolgen van categorie 3.2 bedrijven zijn nader onder- zocht. De uitkomsten zijn in de toelichting verwerkt. Er is een regeling op genomen om op één perceel het geluid 's nachts te beperken.
2c	Het is ook zo dat het gehele perceel wat aan de fam. Nooyen toebe- hoorde aan de gemeente Gemert Bakel is verkocht dus m.i. wordt het niet eerlijk besproken en er wordt nu gedaan of het alleen deze 2 hec- tare betreft wat bebouwd zal gaan worden maar dit wordt natuurlijk in de toekomst meer en zal dan gefaseerd uitgegeven gaan worden waar- door de kans op overlast groter wordt voor de aangrenzende wijk Neerakker en omgeving.	Het plan is duidelijk afgebakend. Bolle Akker II betreft het plangebied, zoals in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Dat er in de toe- komst eventueel ook overige gronden bebouwd worden is op zichzelf mogelijk. Alleen zal dat dan in een andere ruimtelijke procedure moge- lijk gemaakt moeten worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
2d	In de vergadering werd gesproken dat bedrijven niet groter dan 2000 m² zouden worden, maar in de categorie 3.2 vallen wel degelijk bedrij- ven die groter zijn dan deze omvang. Graag verneem ik een reactie waarom hier niet eerlijk gecommuniceerd wordt met de burgers.	In de vergadering is per abuis gezegd dat bedrijven maximaal 2.500 m² oppervlak mogen hebben. Dat moet zijn maximaal 5.000 m². Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.3 Reclamant 3

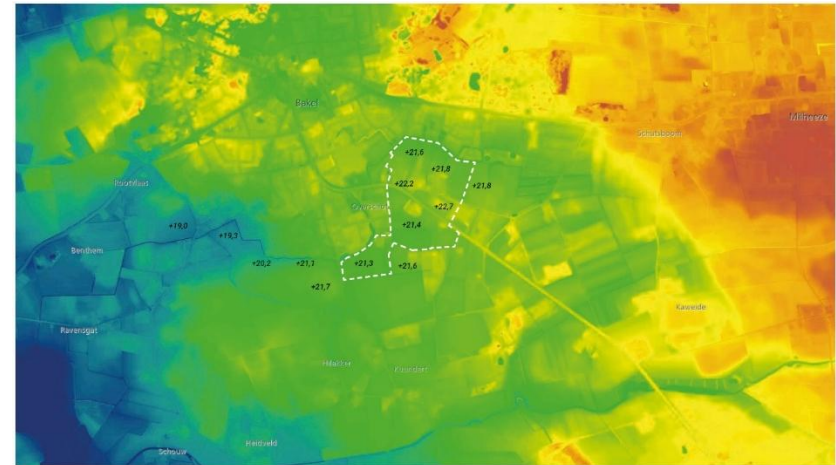
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
3a	De locatiekeuze kan ons inziens logischerwijs niet worden onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet niet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien ons inziens op geschiktere locaties binnen de gemeente in de behoefte kan worden voorzien.	In de zienswijze wordt de gemeente tegengeworpen dat bij de locatiekeuze voor onderhavig ontwikkeling uitsluitend Bakelse locaties bij de afweging zijn betrokken. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar, waarbij de factor tijd actief wordt benut. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak eerder heeft overwogen¹ heeft de gemeenteraad beleidsruimte om het verzorgingsgebied te bepalen waarin de behoefte wordt onderzocht. Het is daarom in beginsel niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro om op kernniveau te beoordelen of er een behoefte bestaat aan de desbetreffende bedrijfsperven. Wel moet in dat geval zowel de beoordeling van de behoefte als de beoordeling of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, op hetzelfde niveau plaatsvinden. In dit geval heeft de gemeente de behoefte aan de voorziene bedrijfskavel specifiek voor de kern Bakel beoordeeld. Daarom heeft de gemeente de beoordeling of binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien ook mogen beperken tot de kern Bakel. Ruimte bieden aan lokale ondernemers draagt bij aan het behouden van levendigheid in het dorp. Er zal dus voldoende

¹ Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:359 r.o. 9.3.1.

		moeten worden ingezet op nieuwe bedrijventerreinen om de toemende vraag te kunnen opvangen. Onze ondernemers zijn van grote betekenis voor de gemeenschap. Zij zorgen voor werkgelegenheid op korte afstand en met hun maatschappelijke betrokkenheid voor ondersteuning van maatschappelijke initiatieven. Verder is regionaal de “Visie Werklocaties Metropool regio Eindhoven” vastgesteld waarin ook de lokale ontwikkeling van bedrijvigheid wordt benadrukt: <u>Visie Werklocaties pagina 21 & 43:</u> <i>“Bovendien zijn er nieuwe terreinen nodig om de gewenste groei te kunnen faciliteren. We houden aandacht voor voldoende ruimte voor lokaal mkb omwille van leefbaarheid en benutten de hefboom van de groei van bedrijvigheid om deze opgave in te vullen.”</i> <u>Visie Werklocaties pagina 27:</u> <i>“Lokaal moet voldoende ruimte zijn om het mkb een plek te geven, ook het mkb dat niet binnen het economisch profiel valt, maar wel voorzienend is voor de regio.”</i> Uit de ‘Toets ladder voor duurzame verstedelijking’ volgt dat er behoefte is aan extra bedrijfsruimte. In het document ‘Analyse, lagenbenadering en uitgangspuntenkaart’ is onderbouwd waarom de beoogde locatie geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn ook twee alternatieve locaties in Bakel beoordeeld. De conclusie is dat de beoogde locatie goed aansluit op de bestaande functies. En vanwege de vorm van het gebied doelmatiger voor 2 ha bedrijventerrein kan
--	--	---

		worden ingericht dan de alternatieve locatie, ook al is die dan in "Verstedelijking afweegbaar" gelegen. Om de behoefte aan bedrijfsruimte nog beter aan te tonen is er een behoefteonderzoek uitgevoerd. Uit het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat de behoefte aan bedrijventerreinen in Bakel groter is dan de uitgeefbare oppervlakte bedrijfskavel binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bolle Akker II". In de reactie op het voorontwerp gaf de provincie aan dat uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied is gelegen in een dalvormige laagte (geomorfologische kaart). Met het in cultuur brengen van het gebied als akkerland en weide, en de aanleg van de Fabrieksloop, is de dalvormige laagte als lager gelegen gebied verdwenen. Er is een hoogteverschil van slechts 20-30 cm tussen het plangebied en de alternatieve locatie. Als we kijken naar de hoogtekaart, zien we dat het gebied pas echt lager wordt ten westen van het visiegebied (zie kaart). De dalvormige laagte in het visiegebied moet dus gerelativeerd worden. De gebieden ten zuidwesten van Bakel zijn aanmerkelijk lager gelegen. De bodemopbouw bestaat uit zand. In de watertoets is dit voor de voorkeurslocatie nader uitgezocht. Hieruit blijkt dat de bodem vanaf maaiveld bestaat uit zand tot 2,0 m-mv. Vanaf 2,0 m-mv is een kleiig zand, zandige klei en leemlaag gelegen tot circa 5,5 m-mv. Onder de leemlaag is een dunne veenlaag (0,5 m) gelegen. Vanaf de veenlaag is tot circa 30 m-mv een zandpakket aanwezig. De watertoets bevestigt dat water lokaal kan infiltreren in wadi's, waarbij de bodem voldoende infiltratiecapaciteit heeft om de wadi tussentijds door infiltratie leeg te
--	--	---

laten lopen. Vanwege lokale infiltratie hoeft er dus geen extra water via de Fabrieksloop afgevoerd te worden.



Hoogtekaart (AHN) met ligging visiegebied

Gelet op het voorgaande hebben wij de typerende geomorfologische kenmerken, bodemopbouw en hoogteligging van het gebied in voldoende mate in de afweging betrokken om te concluderen dat de ontwikkeling in het gebied passend is.

Bij afwegingen gaat het behoud van de levenskwaliteit in het hier en nu in economisch, sociaal en ecologische opzicht niet ten koste van de levenskwaliteit elders en later. Verder verwijzen wij naar de motivering in de notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II (zie bijlage).

		Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een extra hoogtekaart aan de lagenbenadering , waaruit de hoogteligging in ruimere context inzichtelijk wordt gemaakt. De locatiekeuze wordt logischerwijs onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt de notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II toegevoegd. Verder is de Ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 5) aangevuld met een behoefteonderzoek.
3b	Tot slot wordt met de Fabriekslloop reeds een logische afronding gevormd van het bestaand stedelijk gebied, hetgeen met deze ontwikkeling wordt aangetast. Bovendien wordt met de ontwikkeling naar onze inzichten onvoldoende rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en wordt niet (alsnog) voorzien in een duurzame afronding van het stedelijk gebied.	De Fabriekslloop is ruimtelijk niet (meer) de natuurlijke begrenzing van Bakel-zuid. Met de herziening van bestemmingsplan Bolle Akker in 2013 zijn reeds een tweetal bedrijfsbestemmingen toegevoegd ten oosten van de Fabriekslloop (tussen Fabriekslloop en Hollevoort). Ook aan de zuidzijde vormt de Fabriekslloop niet meer de natuurlijke begrenzing, omdat daar zoals in de zienswijze ook wordt aangegeven, al sprake is van 2 vigerende bouwpercelen (waaronder bedrijfsperceel Hollevoort 3a) die een flink deel van het plangebied beslaan. Van het over de Fabriekslloop springen zoals in de zienswijze wordt gesteld, is dan ook geen sprake. Deze sprong is bij vorige ontwikkelingen al gemaakt. Bij het onderstaande verwijzen wij naar de gebieden 1, 2 en 3 op de kaart in de Lagenbenadering Bolle Akker II (pagina 35). Het gebied 1, ten zuiden van de wijk Soersel (tussen Soersel en de N604) is aangewezen als “Verstedelijking afweegbaar”. Met de visie van de gemeenteraad dat dit noordelijk deel van het visiegebied door haar ligging en haar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten geschikt en aantrekkelijk is voor functies als wonen, groen en water wordt ook hier de

		Fabrieksliep 'overgesprongen'. De Fabrieksliep wordt binnen het te ontwikkelen gebied onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met als beoogde functie wonen, water en groen. Waarbij ook hier opgemerkt kan worden dat ook in gebied 1 de sprong over de Fabrieksliep al bij vorige ontwikkelingen is gemaakt De Fabrieksliep wordt in de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft gebied 1 ingezet als ruimtelijke kwaliteit (intern) bij de beoogde woon, water en groen functie ter bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit zelfde geldt voor de visie op Bolle Akker II op de nu beoogde locatie 3. Het inzetten van de Fabrieksliep als ruimtelijke kwaliteit voor de te ontwikkelen bedrijfspercelen binnen het plan in plaats van aan de rand van het plan heeft een meerwaarde voor de werk- en leefomgeving, o.a. door het toevoegen van een langzaamverkeersverbinding voor het maken van een ommetje. Tevens krijgt met deze ruimtelijke meerwaarde creatie voor de werk- en leefomgeving en de herinrichting/ uitbreiding van de oevers van de Fabrieksliep ook de biodiversiteit rondom de Fabrieksliep een impuls. Ruimtelijk wordt de Fabrieksliep aan de zuidkant van Bakel nauwelijks ervaren als afronding van de dorpsrand. Het is wel een ruimtelijk element dat de kwaliteit toevoegt aan de diverse ontwikkelingen aan de dorpsrand. De ruimtelijke kwaliteit moet geborgd worden door de uitstraling van de bebouwde dorpsranden als het gaat om woningbouw (te voldoen aan de Nota Welstand en Beeldkwaliteit) samen met robuuste landschappelijke inpassingen passend bij het Kampenlandschap. Wat dit laatste betreft is er aan de zuidrand van Bakel een kwaliteitsimpuls te behalen door het verder feitelijk visueel overspringen van de
--	--	---

		Fabrieksloop en de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van deelgebied 3 (beoogde locatie Bolle Akker II). Het plangebied voor Bolle Akker II ligt tussen de Fabrieksloop en de DeltaRijn corridor. Zoals hierboven aangegeven is de Fabrieksloop al op diverse punten (zowel ten noorden als ten zuiden van de N604) overschreven t.b.v. ruimtelijke ontwikkelingen. Met de ontwikkeling van bestemmingsplan Bolle Akker II wordt deze zuidelijke kant van Bakel definitief afgerond vanwege de nieuwe grens die de DeltaRijn corridor met het plangebied vormt. Hierbij is er aandacht voor een landschappelijke inrichting/afrondding. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
3c	In regionaal verband heeft uw gemeente afspraken over het toepassen van de zogenaamde Brainport Principes bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. In de reactie op de provinciale vooroverlegreactie wordt aangegeven dat aan deze principes is getoetst en dat daaraan wordt voldaan. Het plan bevat hiervan echter geen nadere onderbouwing en motivering. Gelet op het vorenstaande is het plan in strijd met artikel 3.42, lid 1 IOV Duurzame stedelijke ontwikkeling.	De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de Brainport Principes en de Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020 en voldoet aan de hierin genoemde uitgangspunten. Dit is echter niet als zodanig beschreven in het plan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. In paragraaf 3.3.1 is de “Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020” toegevoegd. Daarnaast is bijlage 22 toegevoegd met daarin de toetsing van de ontwikkeling aan de Brainport Principes.
3d	Weliswaar is een landschappelijk inpassingsplan bij het plan gevoegd, een motivatie aan de hand van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel (LIR) ontbreekt. Er wordt niet duidelijk gemaakt	In de handreiking wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Aan de eisen die in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied zijn opgenomen wordt voldaan, zoals in het Landschappelijke

	wat de op grond daarvan te investeren bijdrage behoort te zijn en hoe de fysieke tegenprestatie zich daartoe verhoudt.	Inpassingsplan uitvoerig is beschreven. Met de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de te investeren bijdrage. Dit zal inzichtelijk worden gemaakt in het Landschappelijke Inpassingsplan. Conclusie: Het Landschappelijke Inpassingsplan zal hierop aangepast worden.
3e	De wijze waarop de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt uitgevoerd, is bovendien financieel, juridisch en feitelijk niet geborgd in het plan. Hiermee voldoet het plan niet aan artikel 3.9 IOV Kwaliteitsverbetering van het landschap.	Om de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit te borgen in het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden. Conclusie: In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inrichting opgenomen worden.

2.3.4 Reclamant 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
4a	Onze eerste en belangrijkste overweging is de verkeersveiligheid. De Hilakker is een smalle straat, waar veel kwetsbare recreanten (lopend en fietsend) en schoolgaande jeugd gebruik van maken. Ook rijdt er over deze weg veel vracht- en agrarisch verkeer, en bijna alle verkeer rijdt harder dan de toegestane snelheid: inkomend verkeer remt pas bij de drempel bij de Hooieeuwsels, en vertrekkend verkeer trekt na deze drempel flink op. Dit zorgt vaak voor gevaarlijke situaties: als we met de auto van de op-rit rijden, als we ons oudste kind te voet naar school brengen, als we de hond uitlaten Onze vrees is dat de hoeveelheid verkeer gaat	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin ook is gekeken naar de Hilakker. Gekeken is hoeveel motorvoertuigbewegingen per etmaal mogelijk zijn zonder dat dit ten koste gaat van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid voor fietsers. De maximale acceptabele intensiteit voor deze weg is bepaald op 2.500 motorvoertuigen per etmaal (CROW). De totale verkeersbehoefte na aanleg van Bolle Akker II wordt berekend op 880 mvt/etmaal. Het aantal verkeersbewegingen van motorvoertuigen blijft daarmee ver onder wat over een erftoegangsweg mag worden afgewikkeld.

	toenemen bij een uitbreiding van het industrieterrein, en daarmee ook de gevaarlijke situaties op de Hilakker. Onze suggesties zijn dan ook om de verkeersveiligheid hier nader te onderzoeken en de situatie op de Hilakker te verbeteren middels verkeersremmers aan de rand van de bebouwing, aanleg van een trottoir, en/of het afsluiten van de Hilakker voor zwaar verkeer en vrachtverkeer. Dit verkeer kan dan middels de veel geschiktere N604 via Papenrijt de Bolle Akker (I en II) bereiken.	In reactie op de zienswijze wordt gewezen op de tekst behorende bij tabel 1 in het verkeersonderzoek (bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarbij wordt gewezen op het feit dat een weg qua verkeersfunctie een bepaalde hoeveelheid verkeer moet kunnen verwerken, maar dat de inrichting ervan op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan daar nog niet voor geschikt hoeft te zijn. In dergelijke gevallen dient een wegbeheerder stappen te ondernemen om het wegprofiel aan te passen zodat in de benodigde capaciteit kan worden voorzien. Dit betreft een uitvoeringsaspect.. In lijn hiermee is er door het gemeentebestuur een proces gestart om de Hilakker van een ander wegprofiel te voorzien. De geldende planregels geven de ruimte voor deze aanpassingen. Overwogen is om de Hilakker af te sluiten voor verkeer afkomstig van bedrijventerrein Bolle Akker. Hiervoor is niet gekozen omdat uit het verkeersonderzoek blijkt dat afsluiten van Hilakker zou leiden tot ongewenste verkeersbewegingen elders. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
4b	Aansluitend op de toename van de verkeersdrukke, volgt ons tweede punt van zorg: de geluidsoverlast. Er wordt in het bestemmingsplan gesproken van een geluidstoename van 1,5 dB. Wij horen nu al binnenshuis het gedender van het vrachtverkeer, en dat vaak vroeg in de ochtend. We worden er soms wakker van. Een toename van de drukke en daarmee het geluid, zou wel degelijk voor overlast zorgen.	Het huidige geluidsniveau is beoordeeld op basis van de kaart 'Geluid van wegverkeer' uit de Atlas Leefomgeving die is gebaseerd op verkeersgegevens van het RIVM. Volgens deze gegevens lag het geluidsniveau bij de woningen grotendeels onder de 45 dB Lden (40 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh). Uitgaande van een worst-case scenario, waar door bovenstaande verkeersintensiteiten een verdubbeling van het lawaai door wegverkeer plaatsvindt, zal er een geluidstoename van 3 dB zijn. Met deze toename blijft het geluidsniveau onder de

		voorkeursgrenswaarde van 48 dB: de maximale geluidbelasting betreft 45 dB (inclusief aftrek). Dit houdt in dat er een goed woon- een leefklimaat is voor de betreffende woningen. Er is hier ook geen sprake van een bijzondere situatie, waardoor niet van deze norm afgeweken hoeft te worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
4c	Ten derde is de landschappelijke inpassing een punt van zorg. In het ontwerp is een groenzone van minimaal 10 meter opgenomen. Op de afbeelding 'Stedenbouwkundig plan' (pagina 12 van Bestemmingsplan – Toelichting Bolle Akker II) is echter te zien dat de grootste groenzone met de waterberging zich aan de oostelijke kant van de Bolle Akker II staat gepland, waar zich agrarisch gebied bevindt. Aan de westelijke zijde, waar zich de woonwijk bevindt, is de groenstrook minimaal. Het liefst zouden wij zien dat de waterberging naar de zijde van de woonwijk wordt verplaatst. Daarnaast is een groenstrook van 10 meter te smal om het industrieterrein in te passen in de landelijke omgeving. De kwaliteit van de groenstrook is ook van belang: onzes inziens dient dit geen strook met gras of lage begroeiing te zijn. Liever zien wij een strook met hogere begroeiing zoals struiken en bomen, zodat ook de biodiversiteit wordt gestimuleerd en het terrein meer aan het zicht wordt onttrokken, wat de landelijke inpassing ten goede komt. Ook staat in het plan vermeld dat de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen, met een afwijking tot 10 meter. En daarover is weer een afwijking toegestaan van 10%, dus 11 meter. Dit strookt niet met	De strook met de waterberging is aan de oostzijde geplaatst, zodat de bedrijfskavels binnen de beschikbare ruimte beter aansluiten bij het bestaande kavelpatroon van de Bolle Akker I. In het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen dat bebouwing nooit 'kaal' in het landschap ligt, zonder steun van beplanting. Het profiel op bladzijde 18 van het landschappelijk inpassingsplan laat zien dat de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken door de inrichting van de groenzone van 10 meter breed. Doordat er in de plantlijst ook soorten zijn opgenomen die hoger worden, zal de bebouwing beperkt zichtbaar zijn wanneer de beplanting volgroeid is. Uitvoering van het beplantingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Met de toegestane bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van de Bolle Akker I. Deze bouwhoogte worden acceptabel geacht en door deze bouwhoogte worden de belangen van de indiener van de zienswijze niet onevenredig geschaad.

	een plan voor een industrieterrein wat pleit voor ‘goede landschappelijke inpassing’. De gebouwen zijn daarvoor veel te hoog. We zouden daarom liever zien dat aan de zijden van de Hilakker, Kuundert en Kuundertseheide de gebouwhoogte wordt beperkt tot 6 meter, zodat het bedrijventerrein beter aansluit bij de aangrenzende woonwijk en (in combinatie met de bredere groenstrook) beter opgaat in de landelijke omgeving.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
4d	Tenslotte zijn wij in het bestemmingsplan niets tegengekomen over lichtvervuiling. Dit punt heeft enige overlap met de landschappelijke inpassing, maar willen wij toch graag los benoemen. Indien de panden aan de zijde van de Hilakker, Kuundert en Kuundertseheide glas of (verlichte) gevelreclame krijgen, wordt het aanzicht van het agrarisch gebied verpest door het licht van kantoorverlichting of gevelreclame. Aangezien in het bestemmingsplan wordt gesproken over het verhogen van de kwaliteit van het landschap, vinden wij dat de panden die aan de rand van de Bolle Akker II komen te staan, geen ramen of (verlichte) gevelreclame mogen hebben aan de zijden van de woonwijk en het agrarisch gebied.	In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de regels) zijn op pagina 16 de uitgangspunten ten aanzien van reclame en verlichting beschreven. Hierin staat onder andere dat reclame-uitingen grenzend aan het landschap niet zijn toegestaan. Wij stellen bovendien op het standpunt dat het plan vanuit het oogpunt van lichtbeïnvloeding voor het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze en anderen geen onaanvaardbare gevolgen heeft. Daarbij nemen wij in aanmerking dat de indiener van de zienswijze aan de rand van een stedelijke omgeving woont. Hierbij nemen wij ook in aanmerking dat het perceel van de indiener minimaal op 80 meter van het plangebied is gelegen en dat er een sloot en een houtwal zijn gelegen tussen zijn perceel en het plangebied. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.5 Reclamant 5

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
5a	Ik sluit me dan ook volledig aan bij de zienswijze ingediend door mijn burens woonachtig aan Hilakker nummer 31 te Bakel.	Ter kennisneming. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5b	Ten eerste zijn er rondom Bakel, maar ook elders in de gemeente, alternatieve locaties aansluitend op bestaand industrieterrein aanwezig. Daarnaast zijn er elders in de gemeente nog diverse plekken waar inpassing logischer is. Het is mij niet duidelijk waarom er wordt gekozen om op locatie Bolle Akker II (landelijk gebied, grenzend aan een waardevolle akker en een met zorg ontwikkelde woonwijk) een industrieterrein te ontwikkelen.	Er heeft een locatiekeuze onderzoek mede op basis van de lagenbenadering plaatsgevonden. Hieruit volgt dat de locatie geschikt is. De gemeente vindt het belangrijk dat er in Bakel gewoond en gewerkt kan worden. Voor de keuze van de nieuwe werklocatie is geheel Bakel beoordeeld en geconcludeerd op basis van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke argumenten. dat het plangebied geschikt is voor de realisatie van bedrijventerrein Bolle Akker II. Verder verwijzen wij naar de motivering in de notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II (zie bijlage). Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een extra hoogtekaart aan de lagenbenadering , waaruit de hoogteligging in ruimere context inzichtelijk wordt gemaakt. De locatiekeuze wordt logischerwijs onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt de notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II toegevoegd.
5c	Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn een aantal voorwaarden gesteld in het ontwerpbestemmingsplan, zoals een goede landschappelijke inpassing, zowel qua groen als landschapsstructuur en	In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing een groen- en waterbestemming opgenomen, met daaraan gekoppeld een erfinrichtingsplan (zie bijlage 4 bij de toelichting). Tevens

	beeldkwaliteit. Echter zie ik een goede landschappelijke inpassing niet voldoende terug in het ontwerpbestemmingsplan. Ik zal hieronder toelichten wat de reden hiervan is.	zal er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen van de landschappelijke inpassing (zie punt 3e). Conclusie: In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inrichting opgenomen worden.
5d	Met dit plan wordt over de Fabrieksloup gesprongen. Deze loop is in de huidige situatie een natuurlijke grens en een logische ruimtelijke afronding. Het landschappelijke inpassingsplan wat is opgesteld borgt onvoldoende de omgevingskwaliteit. In het plan is rondom het bedrijventerrein een groenzone van maar 10 meter breed opgenomen. Een groenzone van 10 meter is veel te smal om het industrieterrein in te passen in de omgeving en compenseert onvoldoende de aantasting van het open landelijk gebied.	Ruimtelijk gezien wordt de Fabrieksloup aan de zuidkant van Bakel nauwelijks ervaren als afronding van de dorpsrand. Het is een ruimtelijk element dat kwaliteit toevoegt aan ontwikkelingen aan de dorpsrand. Aan de zuidrand van Bakel is juist een kwaliteitsimpuls te behalen door het overspringen van de Fabrieksloup en de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van het plangebied. Een 10 meter brede strook wordt door ons als voldoende bevonden om de gewenste landschappelijke inpassing te realiseren en om het industrieterrein in te passen in de omgeving. Zie ook de beantwoording van zienswijze 3b. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5e	Daarnaast bedraagt de maximale bouwhoogte voor alle bedrijfsgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan 8 meter maar kan hiervan worden afgeweken tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Vervolgens geldt dat hiervan 10% mag worden afgeweken. Dat wil zeggen dat de bedrijfsgebouwen 11 meter hoog mogen worden. Dan kan er toch echt geen sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Ons inziens zou in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen dat voor de gebouwen aan de rand van het plangebied, zijde Hilakker	Voor de bouwregels is aangesloten bij de bouwmogelijkheden voor Bolle Akker I. Deze bouwmogelijkheden voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening mede gelet op het feit dat het hier een bedrijventerrein betreft. Zo ontstaat er een geheel tussen beide bedrijfsterrinen. Zie ook punt 4c.

	en Kuundert/Kuundertseheide, een maximale bouwhoogte geldt van 6 à 7 meter. Langs de Hilakker is ook een representatieve zone opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dus de maximale bouwhoogte zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is dan toch geheel in strijd met een goede landschappelijke inpassing.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5f	En waarom zijn er geen inpandige bedrijfswoningen opgenomen in het plan? Het bestaand industrieterrein bestaat namelijk grotendeels uit panden met bedrijfswoningen. Hetgeen de overgang ook logischer maakt van industrieterrein naar wonen.	Op grond van artikel 3.42 lid 3 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dient een bestemmingsplan om zorgvuldig ruimtegebruik op een bedrijventerrein te bevorderen, regels te stellen over het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van een bedrijventerrein beperken. Bedrijfswoningen zijn een dergelijk gebruik. Daarom is in de regels opgenomen dat alleen de bestaande bedrijfswoning is toegestaan. Verder is het niet wenselijk dat er bedrijfswoningen op het bedrijventerrein gerealiseerd worden, aangezien dit ook beperkend kan werken voor bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5g	Ik heb ook mijn twijfels bij het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is heel vrijblijvend beschreven, bijvoorbeeld met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik. We zien de uitwerking van een te vrijblijvend geschreven beeldkwaliteitsplan in de praktijk terug in het bestaande industrieterrein “Bolle Akker I”. Op het bestaande industrieterrein “Bolle Akker I” zien wij duidelijk betere en minder goede voorbeelden van hoe een goede landschappelijke inpassing en goede beeldkwaliteit eruit zou moeten zien. Een voorbeeld van een goede landschappelijke inpassing is volgens ons Houtakker 7. Er zijn reeds	Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is niet op een vrijblijvende manier geschreven. In het BKP is wel degelijk ingegaan op aspecten als kleur en materiaalgebruik, waarbij een bepaalde mate van flexibiliteit is aangehouden. Het is niet wenselijk om dit strikter vast te leggen, omdat er anders geen ontwerp vrijheid meer mogelijk is. Bovendien zullen ontwikkelingen nog altijd beoordeeld worden op basis van de Nota Welstand en Beeldkwaliteit.

	wat goede punten benoemd in bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan, zoals het aanmerken van de representatieve zones voor een verzorgde uitstraling naar de straat en omgeving en geen reclame-uitingen aan het landschap of de Hilakker. Gezien landschappelijke inpassing pleit ik ervoor om geen ramen toe te staan aan het landschap en de Hilakker in verband met de (kantoor)verlichting in de avond. Betreffende het groen wat er aangelegd moet worden, is in mijn ogen te vrijblijvend omschreven. Om een mooie landelijke inpassing te krijgen, zou er meer en hoger groen aan de Hilakkerzijde moeten komen. Er wordt gesproken over dat de kwaliteit van het landschap omhoog zou moeten gaan, waarop dat dat gebaseerd is zie ik niet terug.	Het landschappelijk inpassingsplan geeft meer inzicht in de beoogde landschappelijke inpassing, onder andere het profiel op bladzijde 18. Het doel is de bebouwing dusdanig in te passen met groen dat deze slechts beperkt zichtbaar is. Het groen zal een deel van het jaar ook eventuele verlichting filteren. Deze eventuele lichthinder zal niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor de bouwregels is aangesloten bij de bouwmogelijkheden voor Bolle Akker I. Deze bouwmogelijkheden voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Zo ontstaat er een geheel tussen beide bedrijfsterreinen. Zie ook punt 4c. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5h	Ook is in het ontwerpbestemmingsplan waterberging erg belangrijk. Ten oosten van de bedrijfskavels ligt een groenzone met waterberging. Een waterberging aan de westkant van het plangebied zou echter veel beter passen. Dit zou namelijk zorgen voor een veel mooiere overgang van de agrarische velden naar het industrieterrein, zoals ook de woonwijk tegenover het industrieterrein middels wiggen en waterberging naar het landschap beëindigd wordt. Daarnaast loopt er een prachtig wandelpad naast de Fabrieksloop en woonwijk de Neerakker, en een waterberging aan de westkant van het plangebied zou een mooie aansluiting zijn op dit wandelpad voor de vele wandelaars uit de wijk, de werknemers op het industrieterrein en de omgeving. Een waterberging aan de oostkant van het plangebied heeft veel minder toegevoegde waarde voor de omgeving omdat het niet aansluit op het wandelpad langs de Fabrieksloop. Daarnaast wordt het dan niet benut als mogelijkheid voor landschappelijke inpassing. Ik snap daarom niet	De strook met de waterberging is aan de oostzijde geplaatst, zodat de uitgeefbare kavels beter aansluiten bij het bestaande kavelpatroon van de Bolle Akker I. De zone met waterberging is toegankelijk voor wandelaars. Rondom de wadi kan een rondje gelopen worden. Deze staat ook in directe verbinding met het fiets en wandelpad langs de Fabrieksloop. De zone met waterberging wordt wel degelijk gebruikt voor landschappelijke inpassing. Ook aan de oostzijde is deze van toegevoegde waarde, gezien het landelijk karakter van de omgeving aan deze zijde.

	waarom er is gekozen om de waterberging aan de oostkant van het plangebied te situeren en niet aan de zijde van de Hilakker.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
5i	Het plangebied wordt begrensd door de Hilakker, een smalle landweg die volop recreatief en door fietsende schoolgaande kinderen en jongeren wordt gebruikt. Aan de andere kant van de Hilakker bevindt zich de nog steeds groeiende wijk Neerakker. De Hilakker is al een drukke, smalle weg, met al een grote hoeveelheid (vracht)verkeer en agrarisch verkeer. Het verkeer rijdt met hoge snelheid en dat maakt dat hier regelmatig gevaarlijke situaties ontstaan. Ik maak me dan ook ernstig zorgen om over de verkeersveiligheid van de kinderen als er nog meer (vracht)verkeer over de Hilakker komt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied ontsloten middels een lus vanaf de Houthakker. Het (vracht)verkeer kan vervolgens alsnog de Hilakker oprijden via de Hooieeuwsels. Wij pleiten ervoor dat al het verkeer van Bolle Akker I en II naar de N604 wordt gestuurd via Papenrijt en dat de Hilakker/ Bolle Akker wordt afgesloten voor (vracht)verkeer. Zoals blijkt uit bijlage 18 Verkeersonderzoek heeft dit ook de voorkeur van de partij die het verkeersonderzoek heeft uitgevoerd. Waarom wordt hier geen opvolging aan gegeven in het ontwerpbestemmingsplan?	Overwogen is om de Hilakker af te sluiten voor verkeer afkomstig van bedrijventerrein Bolle Akker. Hiervoor is niet gekozen omdat uit een analyse (zie bijlage Memo verkeerskundige overwegingen rond rapportage 'Onderbouwing verkeer Bolle Akker II Bakel') bleek dat afsluiten van Hilakker zou leiden tot ongewenste verkeersbewegingen elders. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing. De memo wordt toegevoegd (bijlage 21).

2.3.6 Reclamant 6

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
6a	Cliënten hebben in het verleden het perceel op basis van ruimte-voor-ruimte aangekocht in de wetenschap dat zij in een open gebied zouden komen wonen. Het voorliggende bestemmingsplan doorbreekt	Het is altijd mogelijk dat er ruimtelijke veranderingen plaatsvinden. Er is tussen de woning en het bedrijventerrein een groenzone van circa 50 meter breed voorzien. Hiermee is inbreuk op privacy en geluidsoverlast

	dat beeld. Daar komt bij dat cliënten concrete vrees hebben voor inbreuk op de privacy en geluidsoverlast (hierover later meer).	onwaarschijnlijk. Voor zover er sprake zou zijn van enig verlies aan privacy, stellen wij ons op het standpunt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy. Indien de indiener van mening is dat privacy en of uitzicht aangetast worden als gevolg van de planregels, kan hiervoor planschade aangevraagd worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
6b	Tijdens de bespreking is concreet aangegeven dat cliënten verwachten dat de gemeente een grondwal aan zal leggen van ca. 3 meter hoog met daarop een hekwerk met begroeiing dan wel begroeiing die jaar-rond dicht is. Met deze aanpassing wordt het zicht op het perceel (en met name de tuin) weggenomen. Daarnaast wordt met de grondwal de geluidsoverlast van het relatief zware bedrijventerrein weggenomen. Nu cliënten geen concreet antwoord hebben gekregen voor het einde van de zienswijzetermijn kunnen cliënten niets anders dan een zienswijze indienen. Cliënten blijven uiteraard beschikbaar voor overleg.	Met het landschappelijk inrichtingsplan wordt een goede landschappelijke inrichting van het bedrijventerrein bereikt. Hiermee wordt redelijkerwijs ook het zicht op het perceel van appellant weggenomen. Om aan appellant tegemoet te komen wordt de beplanting op de zichtlijn naar Hollevoort 3a meer verdicht. Hiervoor is het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Voor wat betreft de geluidsoverlast: in de quick scan Bedrijven en milieuzonering (bijlage 9 van de toelichting) is een richtafstand gemeten van 51 meter. Dit betreft de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de gevel van een woning die volgens een plan mogelijk is. Er wordt voldaan aan de richtafstand waarmee geluidsoverlast redelijkerwijs wordt tegengegaan. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. Om aan appellant tegemoet te komen wordt de beplanting op de zichtlijn naar Hollevoort

		3a meer verdicht en is het landschappelijk inpassingsplan hierop aangepast.
6c	Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).	In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet waarom er bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wat onderbouwd is door middel van de verschillende onderzoeken. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
6d	Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.	Het is niet duidelijk waarom de belanghebbende vindt dat hier niet aan is voldaan. Zie ook punt 6c. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
6e	U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.	Zie ook punt 6c. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
6f	Cliënten zijn van mening dat sprake is van strijdigheid met de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) omdat niet wordt voldaan aan de voorgeschreven richtafstand van 50 meter tussen industrie en	Zienswijze gaat verder in de volgende rij bij 6g. Beantwoording vindt plaats onder punt 6g.

	wonen. Indien het bevoegd gezag van mening is dat wel wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand, zijn cliënten van mening dat geen sprake is van goed woon- en leefklimaat en het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld. Ik zal dit namens mijn cliënten toelichten.	
6g	Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) moet sprake zijn van een richtafstand van 50 meter tussen een milieucategorie 3.2 bedrijf en een woning in gemengd gebied. In onderhavig geval wordt de afstand van 50 meter niet gehaald. Weliswaar beschrijft de toelichting op het bestemmingsplan dat sprake is van een maximale afstand van 51 meter maar dit is onjuist en getuigt van een verkeerde meetwijze. De Afdeling heeft zich in het verleden uitgelaten over de wijze van meten voor wat betreft VNG-publicaties. De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden, aldus de Afdeling, tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is, aldus de Raad van State. (ABRVs 2 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1173). De grens van de bedrijfsbestemming dat milieucategorie 3.2 mogelijk maakt, begint vanaf het paarse vlak, zoals op onderstaande afbeelding is te zien. Dit moet worden gemeten tot aan het uiterste kadastrale perceel van cliënten, omdat het bestemmingsplan "Gemert- Bakel Buitengebied 2017" het mogelijk maakt, al dan niet met een afwijking, tot aan de perceelsgrens te bouwen. Zoals op	In de quick scan BMZ (bijlage 9 van de toelichting) is een richtafstand gemeten van 51 meter. Dit betreft de afstand van de grens van de bedrijfsbestemming tot de grens van de woonbestemming. Er wordt dus wel degelijk voldaan aan de richtafstand. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	onderstaande afbeelding is te zien. Bedraagt de afstand tussen de op papier uiterste gevel en de bedrijvenbestemming, maximaal 48 meter. Aangezien het plan niet voldoet aan de 50 meter richtafstand zoals dat op grond van de VNG-publicatie wordt voorgeschreven, kan het onderhavige bestemmingsplan door de raad niet worden vastgesteld.	
6h	Indien het bevoegd gezag van oordeel is dat wel wordt voldaan aan de richtafstand, betekent een verwijzing naar deze richtafstand niet direct dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening of een goed woon- en leefklimaat voor cliënten. Voor de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan volgens rechtspraak van de Afdeling niet worden volstaan met de enkele verwijzing naar de VNG-brochure, maar zal het bevoegd gezag in dat kader een eigen afweging moeten maken. (ABRvS 12 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX7128.)	De VNG-richtlijn is een algemeen geaccepteerde richtlijn. De in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn indicatief. Indien de relevante richtafstand uit de VNG-brochure wordt aangehouden behoeft het gemeentebestuur in beginsel geen verdere toetsing te verrichten. Bovendien heeft de indiener van de zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat ondanks dat aan deze richtafstand wordt voldaan, ter plaatste van het perceel van de indiener geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderhavige plan zijn de woningen al aanwezig en zoals ook in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is aangegeven, is in principe een categorie 3.2 bedrijf toegestaan, maar zal in een specifieke bedrijfssituatie gekeken moeten worden of het bedrijf zich er kan vestigen in relatie tot de woningen in de omgeving. De rapportage is daarop aangevuld. Daarnaast is een nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidssituatie van mogelijke bedrijven op de bestaande woningen. Op grond van nader onderzoek is een regeling opgenomen dat op één kavel 's nachts geen lawaai door een categorie 3.2 bedrijf gemaakt mag worden.

		Conclusie: De akoestische gevolgen van categorie 3.2 bedrijven zijn nader onderzocht. De uitkomsten zijn in de toelichting verwerkt. Er is een regeling op genomen om op één perceel het geluid 's nachts te beperken.
6i	Het feit dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet enkel kan worden verwezen naar de VNG-richtafstand, heeft te maken met het feit dat het aspect 'geluid' breder is dan enkel industrielawaai. Daarbij kan worden gedacht aan stemgeluid, verkeersgeluid of mogelijk andere geluidsbronnen. Het bevoegd gezag heeft onvoldoende blijk gegeven dat deze bronnen zijn meegenomen. Dit is voor cliënten ook niet na te gaan. Immers, het ontbreekt aan een akoestisch onderzoek waardoor niet vast kan komen te staan wat op dit moment de geluidsbelasting is. Omdat niet vast staat wat de geluidsbelasting is, is ook niet zeker of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. (AbRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2177, r.o. 7.2.4.)	Zie vorig punt (6h). Daarnaast is in de vormvrije m.e.r.-beoordeling gekeken naar de verkeerstoename bij de vestiging van bedrijven en is beargumenteerd dat de verkeerstoename door de bedrijvigheid niet dusdanig is dat deze tot overlast leidt. Hierbij is uitgegaan van kengetallen aangezien er van te voren niet te bepalen is welke bedrijven zich er exact zullen vestigen. Het is niet aannemelijk dat, in tegenstelling tot scholen en horeca, bij de bedrijven stemgeluid een grote rol zal spelen. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is bijgevoegd.
6j	Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat eerst een akoestisch onderzoek moet plaatsvinden, alvorens de raad zich op het standpunt stelt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de vraag hoe het akoestisch onderzoek moet worden ingericht, verwijzen cliënten naar een uitspraak van de Afdeling van 11 augustus 2021. (ABRvS:NL:RVS:2021:1789). In deze uitspraak oordeelde de Afdeling dat, voor de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geluid, goed onderzoek moet worden verricht naar de feitelijke situatie in en rondom	Het is niet mogelijk om onderzoek te verrichten naar de feitelijke situatie, aangezien het bedrijventerrein nog niet is aangelegd. De feitelijke situatie is dat nu sprake is van een weiland. De gebruikelijke volgorde is om een quickscan naar bedrijven en milieuzonering uit te voeren om te bezien of er voldaan wordt aan de richtafstanden, vervolgens wordt de feitelijke situatie beschouwd en getoetst aan de rand van de bedrijfspercelen. Daarna kan er onderzoek plaatsvinden. Het is hier nu te vroeg voor, aangezien het nog niet duidelijk is welke bedrijven er precies komen.

	het plangebied. Een berekening van geluidsbronnen is dus niet voldoende. Kort concluderend zijn cliënten van oordeel dat het bevoegd gezag een eigen afweging zal moeten maken voor de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van geluid. Daarbij moet een akoestisch onderzoek worden verricht die uitgaat van, onder andere, de feitelijke situatie. Aangezien dat in het onderhavige geval niet is gedaan, zijn cliënten van mening dat het gaat om een bestemmingsplan wat onzorgvuldig tot stand komt.	Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidssituatie van mogelijke bedrijven op de bestaande woningen. Conclusie: De akoestische gevolgen van categorie 3.2 bedrijven zijn nader onderzocht. De uitkomsten zijn in de toelichting verwerkt. Er is een regeling opgenomen om op één perceel het geluid 's nachts te beperken.
6k	Ontbreken voorwaardelijke verplichting groenstrook. Cliënten zijn van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende is geborgd dat de groenstrook, die zal fungeren als bufferzone tussen het bedrijventerrein en de woonlocatie van cliënten, daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In artikel 4.1 is aangegeven dat de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd zijn voor: – groenvoorzieningen; – bermen en beplantingen; – voorzieningen voor langzaam verkeer; – inritten; – water en waterhuishoudkundige voorzieningen – nutsvoorzieningen. Echter, er is op geen enkele manier geborgd dat deze groenstrook ook daadwerkelijk wordt aangelegd. Iets wat voor cliënten van groot	Door de bestemmingsomschrijving te beperken tot deze functies is voldoende geborgd dat het gebied een groene invulling krijgt. Overigens ligt er al groen in de zones landschappelijk inpassing. Het is niet aannemelijk dat deze voor andere functies gebruikt gaan worden. Door de grote afstand tussen de woning en het beoogde bedrijventerrein, zal geluidsoverlast hier geen rol spelen. Er zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden (zie punt 3e). Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.

	belang is omdat dit de geluidshinder voor een groot deel zal wegnemen dan wel absorberen. Cliënten zouden dan ook graag zien dat een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen waarin wordt bepaald dat een grondwal zal worden aangelegd van ca. 3 meter hoog met daarop een hekwerk met begroeiing dan wel begroeiing die jaarrond dicht is, zodat cliënten zekerheid hebben dat het betreffende bedrijf pas in gebruik mag worden genomen, zodra beplanting is aangebracht en geluidshinder daardoor beperkt blijft.	
6l	Ontbreken voorwaardelijke verplichting wadi. Net als bij het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting voor de groenstrook wensen cliënten dat een voorwaardelijke verplichting voor wat betreft de wadi in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dat de wadi zal worden aangelegd is niet geborgd in het bestemmingsplan waardoor voor cliënten niet de zekerheid bestaat dat dit wordt gerealiseerd. Cliënten zouden dan ook graag zien dat een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt geroepen zodat voldoende is geborgd dat de wadi zal worden aangelegd.	Er dient inderdaad een wadi aangelegd te worden om te voldoen aan de bergingscapaciteit die volgt uit de watertoets. Het borgen van de wadi in het bestemmingsplan is inderdaad wenselijk. De locatie van de wadi hoeft niet te worden vastgelegd. Het bestemmingsplan moet hiertoe voldoende ruimte bieden en doet dat ook. Wel ontbreekt momenteel een regeling ten aanzien van de waterberging. Conclusie: In de regels van het bestemmingsplan zal een regeling ten behoeve van de waterberging opgenomen worden.
6m	Cliënten zijn van mening dat het onderhavige plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Immers, op slechts een afstand van 48 meter wordt een industrieterrein verruimd waardoor het mogelijk is dat vanaf dit terrein direct zicht op het perceel, en met name de tuin van cliënten. Cliënten zouden dan ook graag zien dat het privacy-aspect wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan.	Met een minimale afstand van 50 meter is de privacy voldoende gewaarborgd (zie ook 6a). Daar komt bij dat binnen deze afstand een groenvoorziening dient te worden gerealiseerd. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

6n	Het college had verder onderzoek kunnen doen naar de mogelijkheid tot het opleggen van een voorwaardelijke verplichting waardoor een grondwal of een dichtbegroeid hekwerk dat de privacy van cliënten borgt.	Zie vorige zienswijzen (punten 6a t/m 6m) Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
----	---	--

2.3.7 Reclamant 7

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
7a	Ten eerste zijn er rondom Bakel, maar ook elders in de gemeente, alternatieve locaties aansluitend op bestaand industrieterrein aanwezig. Bakel biedt zelfs nog een alternatieve locatie ten behoeve van bedrijvigheid binnen verstedelijking afweegbaar. Daarnaast zijn er elders in de gemeente nog diverse plekken waar inpassing logischer is. Het is ons niet daarom duidelijk waarom er wordt gekozen om op locatie Bolle Akker II (landelijk gebied, grenzend aan een waardevolle akker en een met zorg ontwikkelde woonwijk) een industrieterrein te ontwikkelen.	De gekozen locatie komt voort uit de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost. Hierin wordt geconcludeerd dat nieuwe bedrijvigheid ten zuiden, in aansluiting op de reeds bestaande bedrijventerrein, voor de hand ligt. Dat de ontwikkeling op andere plekken logischer is, volgt hier niet uit. Zie ook de beantwoording van 3a en 5b. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een extra hoogtekaart aan de lagenbenadering, waaruit de hoogteligging in ruimere context inzichtelijk wordt gemaakt. De locatiekeuze wordt logischerwijs worden onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt de notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II toegevoegd.
7b	Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn een aantal voorwaarden gesteld in het ontwerpbestemmingsplan, zoals een goede landschappelijke inpassing, zowel qua groen als landschapsstructuur en beeldkwaliteit. Echter zien wij een goede landschappelijke inpassing niet	Zie de beantwoording onder punt 5d.

	voldoende terug in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan. Wij zullen hieronder toelichten wat de reden hiervan is.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
7c	Met dit plan wordt over de Fabrieksloop gesprongen. Deze loop is in de huidige situatie een natuurlijke grens en een logische ruimtelijke afronding. Het landschappelijke inpassingsplan wat is opgesteld borgt onvoldoende de omgevingskwaliteit. In het plan is rondom het bedrijventerrein een groenzone van maar 10 meter breed opgenomen. Een groenzone van 10 meter is veel te smal om het industrieterrein in te passen in de omgeving en compenseert onvoldoende de aantasting van het open landelijk gebied.	Zie de beantwoording onder punt 5d. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
7d	Daarnaast bedraagt (volgens de geschreven tekst in artikel 3.2, 3.3 en 11 in de Regels) de maximale bouwhoogte voor alle bedrijfsgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan 8 meter maar kan hiervan worden afgeweken tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Vervolgens geldt dat hiervan 10% mag worden afgeweken. Dat wil zeggen dat de bedrijfsgebouwen 11 meter hoog mogen worden. Dan kan er toch echt geen sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Ons inziens zou in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen dat voor de gebouwen aan de rand van het plangebied, zijde Fabrieksloop, Hilakker en Kuundert/Kuundertseheide, een maximale bouwhoogte geldt van 6 à 7 meter. Langs de Hilakker is ook een representatieve zone opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dus de maximale bouwhoogte zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is dan toch geheel in strijd met een goede landschappelijke inpassing.	Zie de beantwoording onder punt 5e. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

7e	En waarom zijn er geen inpandige bedrijfswoningen opgenomen in het plan? Het bestaand industrieterrein “Bolle Akker I” bestaat namelijk grotendeels uit panden met bedrijfswoningen. Hetgeen de overgang ook logischer maakt van industrie naar wonen.	Zie de beantwoording onder punt 5f. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
7f	Wij hebben ook onze twijfels bij het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is heel vrijblijvend beschreven, bijvoorbeeld met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik. We zien de uitwerking van een te vrijblijvend geschreven beeldkwaliteitsplan in de praktijk terug in het bestaande industrieterrein “Bolle Akker I”. Op het bestaande industrieterrein “Bolle Akker I” zien wij duidelijk betere en minder goede voorbeelden van hoe een goede landschappelijke inpassing en goede beeldkwaliteit eruit zou moeten zien. Een voorbeeld van een goede landschappelijke inpassing, qua hoogte bebouwing in combinatie met afstand tot de Hilakker, is volgens ons Houtakker 7. Er zijn reeds wat goede punten benoemd in bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan, zoals het aanmerken van de representatieve zones voor een verzorgde uitstraling naar de straat en omgeving en geen reclame-uitingen aan het landschap of de Hilakker. Gezien landschappelijke inpassing pleiten wij ervoor om geen ramen toe te staan aan het landschap en de Hilakker in verband met de (kantoor)verlichting in de avond. Ook het groen water aangelegd moet worden is in onze ogen te vrijblijvend beschreven. Om een mooie landelijke inpassing te krijgen, zou er meer én hoger groen aan de rand van het plangebied, zijde Fabrieksliep, Hilakker en Kuundert/Kuundertseheide moeten komen. Er wordt gesproken over het feit dat de kwaliteit van het landschap omhoog zou moeten gaan, maar wij zien niet terug hoe dit wordt bewerkstelligd. Zo hebben wij	Zie de beantwoording onder punt 5g. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	bijvoorbeeld nog nooit sandwichpanelen in de vrije natuur gezien, en pleiten daarom voor houten gevels.	
7g	Ook is in het ontwerpbestemmingsplan waterberging erg belangrijk. Ten oosten van de bedrijfskavels ligt een groenzone met waterberging. Een waterberging aan de westkant (grenzend aan Hilakker) van het plangebied zou echter veel beter passen. Dit zou namelijk zorgen voor een veel mooiere overgang van de agrarische velden naar het industrieterrein, zoals ook de woonwijk tegenover het industrieterrein middels wiggen en waterberging naar het landschap beëindigd wordt. Daarnaast loopt er een prachtig wandelpad naast de Fabrieksliep en woonwijk de Neerakker, en een waterberging aan de westkant van het plangebied zou een mooie aansluiting zijn op dit wandelpad voor de vele wandelaars uit de wijk, de werknemers op het industrieterrein en de omgeving. Een waterberging aan de oostkant van het plangebied heeft veel minder toegevoegde waarde voor de omgeving omdat het niet aansluit op het wandelpad langs de Fabrieksliep. Daarnaast wordt het dan niet benut als mogelijkheid voor landschappelijke inpassing. Wij snappen daarom niet waarom er is gekozen om de waterberging aan de oostkant van het plangebied te situeren en niet aan de zijde van de Hilakker.	Zie de beantwoording onder punt 5h. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
7h	Het plangebied wordt begrensd door de Hilakker, een smalle landweg die volop recreatief en door fietsende schoolgaande kinderen en jongeren wordt gebruikt. Aan de andere kant van de Hilakker bevindt zich de nog steeds groeiende wijk Neerakker. De Hilakker is al een drukke, smalle weg, met al een grote hoeveelheid (vracht)verkeer en agrarisch verkeer. Het verkeer rijdt met hoge snelheid en dat maakt dat hier regelmatig gevaarlijke situaties ontstaan. Wij wonen langs deze weg en zien dit met eigen ogen gebeuren. Wij als jonge ouders maken ons dan	Zie onder punt 5i.

	ook ernstig zorgen over de verkeersveiligheid van onze kinderen, en de andere kinderen in de wijk als er nog meer (vracht)verkeer over de Hilakker komt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied ontsloten middels een lus vanaf de Houthakker. Het (vracht)verkeer kan vervolgens alsnog de Hilakker oprijden via de Hooieeuwsels. Wij pleiten ervoor dat al het verkeer van Bolle Akker I en II naar de N604 wordt gestuurd via Papenrijt en dat de Hilakker/ Bolle Akker wordt afgesloten voor (vracht)verkeer. Zoals blijkt uit bijlage 18 Verkeersonderzoek heeft dit ook de voorkeur van de partij die het verkeersonderzoek heeft uitgevoerd. Waarom wordt hier geen opvolging aan gegeven in het ontwerpbestemmingsplan?	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
7i	Onze conclusie is dat we het liefste zien dat er een geschiktere locatie gevonden wordt. En mocht dat niet zo zijn, dat het plan dan betreffende inpassing, beeldkwaliteit, waterberging en verkeer aan Hilakker- en de landschapszijde grondig wordt herzien.	In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de aspecten beeldkwaliteit, waterberging en verkeer. Herziening op grond van deze aspecten is niet nodig. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.8 Reclamant 8

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
8a	<i>Waterberging</i> In bijlage C van de watertoets wordt n.a.v. de gemeten grondwaterstanden ingeschat dat de GHG op 21,0 m NAP zal liggen. Dat is hoger dan de bodem van de berging (20,7 m NAP). Op basis van de GHG van 21,0 m NAP zal de berging daardoor niet jaarrond als infiltratiebassin	Op het kaartje is per abuis bodemhoogte van 21,3 opgenomen. Naar aanleiding hiervan is de technische uitwerking van de waterberging nader onderzocht en is de watertoets en de inrichting van de waterberging aangepast.

	gebruikt kunnen worden. Ook zal de capaciteit van de berging daarmee minder zijn dan berekend. We vragen om op basis van de bovenstaande de omvang en vormgeving van de wadi in overleg met ons opnieuw te bezien en te verwerken in de toelichting en in bijlage 11: watertoets.	Conclusie: De watertoets en de inrichting van de waterberging is aangepast.
8b	<i>Ontsluiting over A-watergang</i> Vanwege de ontsluiting van het bedrijventerrein worden er twee overgangen over de Fabrieksloop beoogd. In het plan is niet duidelijk gemaakt hoe deze wegen de watergang gaan kruizen. Bij de uitwerking dient er rekening mee te worden gehouden dat het doorstromend en het waterbergend vermogen van de watergang niet mag worden beperkt door deze ontwikkelingen.	Het college neemt hier kennis van en zal met het Waterschap in overleg treden om tot een passende overgang over de Fabrieksloop te komen. Ter kennisneming.
8c	<i>Instemming waterschap middels watervergunning</i> In de toelichting op het bestemmingplan is aangegeven dat het waterschap akkoord is gegaan met de watertoets. De laatste aanpassingen zijn niet door ons beoordeeld voordat het plan ter inzage werd gelegd. Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toe. Hierdoor is een watervergunning noodzakelijk. De uiteindelijke instemming van het waterschap zal via de vergunning verkregen moeten worden.	De toelichting wordt hierop aangepast. De gemeente zal een watervergunning aanvragen. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.
8d	<i>Conclusie</i> Om meer inzichtelijk te maken dat de waterberging voldoende capaciteit heeft om de ontwikkeling binnen onze uitgangspunten uit te voeren en de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de Fabrieksloop vragen we u om de toelichting en de bijlage 11; watertoets in	De watertoets is in samenspraak met het Waterschap aangepast.

	samenspraak aan te passen en aan ons voor te leggen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.	Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. De watertoets is aangepast.
--	---	---

2.3.9 Reclamant 9

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
9a	Hier hoort geen uitbreiding van het bedrijventerrein. Ik ben het oneens met uw plannen. Het betreft een landelijk gebied en Bakel is een klein dorp, waar geen (mogelijkheid voor) zware industrie thuishoort met de benodigde geur en/of geluidsoverlast. Als alternatief raad ik aan: 1. Een industrieterrein zoals hier voorgesteld wordt, te vestigen in Gemert, waar het beter past. 2. Hier woningbouw te plegen, omdat volgens uw bestemmingsplan Hoogland in Bakel een woningbouwopgave van 250 woningen ligt de komende 10 jaar. Inbreiding is niet mogelijk, dus hier ligt uw kans.	Het plan maakt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk, met uitzondering van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Hiervoor is de gekozen locatie passend. Ter plaatse van de bestaande Bolle Akker I is ook tot en met categorie 3.2 toegestaan. Daarop is aangesloten. Overigens is 3.2 bijvoorbeeld ook een timmerfabriek van meer dan 200 m², een meubelfabriek of een jamfabriek. Net als voor woningbouw heeft de gemeente ook een opgave voor bedrijvigheid. De gemeente vindt onderhavige locatie daarvoor geschikt. De woningbouwopgave dient ook uitgevoerd te worden, maar past beter op de daarvoor aangewezen locatie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
9b	Ik ben het oneens met de hoogte van de bedrijfsactiviteiten, milieucategorie t/m 3.2. Het betreft hier een relatief kleine kavel in een landelijk gebied, in een klein dorp. Bovendien is het aanliggende bedrijventerreintje een woon-werk gebied. Hier hoort geen zware industrie.	Het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker I staat nu ook al bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 toe. Hierdoor wordt milieucategorie 3.2 ook hier als passend beoordeeld.

	Alternatief: houd rekening met de gezondheid en het welzijn van bewoners op het bestaande bedrijventerrein en naastgelegen woonbuurt en zet de lijn van wonen- en werken door.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
9c	<i>Geen vrachtverkeer over de Hilakker.</i> Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking. U schrijft dat deze weg minder geschikt is; sterker nog, de weg is helemaal niet geschikt. Deze is te smal. Als bewoonster van Boothuizen heb ik al regelmatig gezien dat vrachtwagens elkaar amper kunnen passeren en het passen en meten is. Het wordt zeker een knelpunt als de woningbouw in Hoogland ook gereed komt. Laat de weg ook niet verbreden door bomen te kappen. Alternatief: gebruik andere opties, dus alleen in- en uitgaand vrachtverkeer via Houtakker en Papenrijt. Bord plaatsen met verboden toegang vrachtverkeer vanuit splitsing Houtakker/Hooieeuwsels richting Boothuizen/Hilakker.	Zie punt 5i Overwogen is om de Hilakker af te sluiten voor verkeer afkomstig van bedrijventerrein Bolle Akker. Hiervoor is niet gekozen omdat uit een analyse van 11 oktober 2023 (zie memo bijlage 21) bleek dat afsluiten van Hilakker zou leiden tot ongewenste verkeersbewegingen elders. Daarnaast wordt gewezen op het feit dat de gemeente een proces is gestart om de Hilakker van een ander wegprofiel te voorzien. Om de weg Hilakker, binnen de bebouwde kom, zodanig in te richten dat deze weg in staat wordt om het verkeersaanbod van de woningen uit de omgeving Boothuizen en de bedrijventerreinen Bolle Akker I en II op een vlotte en veilige manier af te wikkelen zal het profiel van Hilakker moeten worden aangepast. Wat dit betekent voor het profiel en de bomen is nog niet bekend. Als daarover meer bekend is en als dit gevolgen heeft voor de bomen, en als er is een vergunning nodig om die te verwijderen, dan zal daarvoor de gebruikelijke zorgvuldige procedure worden gevolgd, met de gebruikelijke mogelijkheden van bezwaar en beroep. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. Bijlage 21 is toegevoegd.

2.3.10 Reclamant 10

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
10a	Er wordt door de gemeente inmiddels al enkele jaren geprobeerd om het plan Bolle Akker II te ontwikkelen op een agrarisch gelegen gebied. Wat erg vreemd is omdat er aan het Hollevoort een stuk grond ligt waar al reeds de bestemming “stedelijke ontwikkeling” op zit en waar de gemeente eveneens een industrieterrein wil gaan ontwikkelen in een later stadium? Deze locatie geeft veel meer mogelijkheden en brengt voor de gemeente minder onnodige kosten met zich mee.	De gekozen locatie komt voort uit de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost. Hierin wordt geconcludeerd dat nieuwe bedrijvigheid ten zuiden, in aansluiting op het reeds bestaande bedrijventerrein, voorstelbare ruimtelijke ontwikkeling is. De benoemde locatie zal inderdaad waarschijnlijk in een volgende fase ontwikkeld worden. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
10b	De locatie aan Hollevoort 3a geeft ons al jaren grote vraagtekens. Is het nu een industrie kavel of een VAB locatie? Is de gemeente nu bij de verkoop betrokken of wordt deze particulier verkocht? Na het stellen van deze vragen aan de gemeente zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij niet naar waarheid worden geïnformeerd. Er is destijds door ons bezwaar ingediend op de in/uitrit van Hollevoort 3a over de fabrieksliep naar de Houtakker welke door de gemeente gefinancierd en aangevraagd werd. Wat al merkwaardig is, omdat dit een particuliere VAB locatie is welke reeds al voorzien is van een ontsluiting aan de Hollevoort. Deze in/uitrit werd door ons destijds bij de bezwarencommissie oktober 2021 al benoemd als ontsluiting voor het nieuwe industrieterrein. De gemeente bevestigde daar dat zij nog helemaal niet bezig waren met het nieuwe industrieterrein en dat ze alleen een voorkeursrecht hadden bij familie Hermans en Dhr. de Weert. Maar tot onze grote verbazing was de grond al reeds aangekocht door de gemeente en was het voorkeursrecht bij Dhr. de Weert al ingetrokken. De gemeente staat ook in de koopakte genoemd als 3e partij met	Het perceel aan de Hollevoort 3a heeft al sinds 2020 de bestemming Bedrijf en is particulier eigendom. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan is de geldende bedrijfsbestemming van het perceel het uitgangspunt. De gemeente zet zich met dit plan in voor de realisatie van de benodigde uitbreiding in Bakel van het bedrijventerrein. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	wederom nieuwe inspanningsverplichtingen naar de verkopers en de koper van de VAB locatie Hollevoort 3a toe. Is dat dan misschien de echte reden dat de gemeente het plan Bolle Akker II er door wil hebben? Want als het plan Bolle Akker II niet doorgaat, zullen de inspanningsverplichtingen die de gemeente is aangegaan niet nagekomen kunnen worden.	
10c	Er is destijds door de raad tegen ontsluiting van Hollevoort 3a aan het Hollevoort gestemd. Aangezien er tussentijds een hoop veranderd is aan en op het Hollevoort vragen wij om dit besluit te herzien, omdat het nu niet meer over een in/uitrit gaat, maar om een ontsluiting van een compleet industrieterrein. -Het kinderdagverblijf op het Hollevoort is beëindigd (wat voor onveilige situatie zou leiden bij ontsluiting op het Hollevoort). -Hollevoort 1 is in een vergevorderd stadium met hun bierbrouwerij en op Hollevoort 1 is tevens een transportbedrijf gevestigd, waar gaan deze ontsloten worden als hiervoor op het Hollevoort geen mogelijkheid is? -De gemeente bevestigt dat er bij Dhr. de Weert ook een industrieterrein ontwikkeld gaat worden (benoemd als fase 2). Dit is ook aan het Hollevoort waar tevens al de ontsluiting naar het huidige industrieterrein aanwezig is over het Hollevoort. Bij het realiseren van een ontsluiting aan het Hollevoort hoeft hiervoor slechts een klein gedeelte van het Hollevoort aangepast te worden voor industrie verkeer en passeert men hier slechts 1 in/uitrit. Bij ontsluiting aan Houtakker (wat een bijweg is en geen hoofdweg) moet er 2x een A water overgestoken worden en passeert men 14 in/uitritten	De gemeenteraad heeft inderdaad een besluit genomen met betrekking tot de ontsluiting over de Hollevoort. Uit het verkeersonderzoek (bijlage 18) is gebleken dat de ontsluiting via Houtakker verkeerskundig een goede ontsluiting van het plangebied is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	waar men dagelijks aan het laden en lossen is waardoor de weg soms uren geblokkeerd is. In de huidige situatie is er al veel verkeershinder op de Houtakker, Hilakker en Hooieeuwsels en leidt het vaak tot onveilige situaties.	
10d	Wij hebben onze grond gekocht op een kleinschalig woon/bedrijventerrein met een prettige sfeer. Er is ons door de gemeente gezegd dat er nooit gebouwd zou gaan worden op de huidige agrarische grond van plan Bolle Akker II, wat voor ons doorslaggevend was om erbij te gaan wonen. Als er ontsluiting via het huidige woon/bedrijventerrein plaats gaat vinden zijn wij ervan overtuigd dat wij en onze kinderen niet meer veilig van en naar huis kunnen fietsen/lopen. Onze oprit wordt nu al dagelijks gebruikt als wegverbreding waardoor er vrachtwagens rakelings langs ons pand rijden met hoge snelheden. De parkeerplekken, welke veel te smal zijn, staan volgeparkeerd met grote opleggers, containers en vrachtwagens waardoor het onoverzichtelijk en levensgevaarlijk wordt. Dit is al meerdere malen aan de gemeente kenbaar gemaakt met diverse filmpjes en foto's. En ja, we wonen op een woon/bedrijventerrein, maar dat wil niet zeggen dat wij en onze kinderen niet op een veilige manier onze woning moeten kunnen bereiken. Dan had de gemeente het destijds niet moeten verkopen als kleinschalig WOON/bedrijventerrein. Dit wordt nergens benoemd in stukken van Bolle Akker II er wordt steeds gezegd dat er ontsloten wordt op het huidige "industrieterrein", maar dat hier jonge gezinnen wonen met kleine en schoolgaande kinderen wordt 'per abuis' iedere keer vergeten.	Zie de beantwoording van eerdere zienswijzen. Met de toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling is nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een aanvaardbare verkeerssituatie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

10e	Het te ontwikkelen gebied wordt keer op keer bestempeld als ongeschikt door zowel provincie als deskundigen de lagenbenadering, de waterberging, de aangrenzende oliepijpleiding, de ontsluiting, overlast naar aangrenzende woonwijk met duur verkochte ruimte voor ruimte kavels, aangrenzend aan beschermde houtopstand en beschermde oude akkers. Nergens wordt een passende oplossing geboden. Er worden door de gemeente grote stukken agrarische grond aangekocht met daarop inspanningsverplichtingen naar de verkopers en koper toe, welke de gemeente helemaal niet na kan komen omdat er nog helemaal geen goedkeuring is om te ontwikkelen. En dat terwijl er 100 meter verderop een stuk grond ligt met bestemming “stedelijke ontwikkeling” ontsluitingsmogelijkheden op het huidige industrieterrein en de N604, hoger gelegen en betere lagenbenadering en geen beschermde natuur of woonwijk eromheen. De gemeente en dus de ondernemer van Bakel zou hier zo aan de gang kunnen en het brengt veel minder overlast en kosten met zich mee. Het excuus wat de gemeente voert dat de grond niet aangekocht kan worden is ook wederom misleidend, de grond wordt zelfs door de eigenaar aangeboden voor ontwikkeling van een industrieterrein.	Wij zijn van mening dat wij goede argumenten hebben voor de ontwikkeling op de locatie waar nu voor is gekozen. Deze zijn eerder in deze nota, onder andere onder 3a, beschreven. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
10f	Er wordt door de gemeente gesproken over 2 hectare industrie, maar als we naar de VAB locatie kijken op Hollevoort 3a welke nog omgezet dient te worden, valt er al bijna 1 hectare af van de 2 en blijft er nog maar een klein stukje over voor Bolle Akker II? Wij zijn er ondertussen van overtuigt dat dit niet zomaar een stukje agrarische grond is, maar dat hier veel meer merkwaardige belangen aan vasthangen om plan Bolle Akker II voor elkaar te krijgen.	Binnen het plangebied kan bijna 2 hectare bedrijfsground worden gerealiseerd en dat is exclusief de locatie Hollevoort 3a. Zie punt 10b. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
10g	Bij de aanvraag over de herbegrenzing zien we 2 stukjes over de fabrieksliep welke vooralsnog onder het bestemmingsplan Bolle Akker I	De Houtakker heeft een inrichting die gebruikelijk is voor bedrijventerreinen. De Hooiakker en de Hooieeuwsels zijn vergelijkbaar: hetzelfde

	vallen, maar waar nu de ontsluiting van het plan Bolle Akker II gerealiseerd zou moeten worden. De Houtakker is ingericht als een bijweg, niet als een hoofdweg. Het voornemen is nu dat er een compleet nieuw industrieterrein ontsloten gaat worden op een kleinschalig woon/bedrijventerrein waar nu al dagelijks veel verkeershinder is met laad- en losverkeer waardoor de complete weg wordt geblokkeerd, geparkeerde vrachtauto's, containers en opleggers welke half op de weg staan door te smalle parkeerhavens waardoor het onoverzichtelijk wordt. Dit zorgt voor ons en onze kinderen dagelijks voor onveilige situaties.	wegdek, dezelfde maximale snelheid, dezelfde breedte, dezelfde industriële omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat tot 6.000 bewegingen per etmaal een acceptabele intensiteit is voor dit type weg. Het huidige verkeer en de toename als gevolg van Bolle Akker II zal een totale verkeersgeneratie van 1.000 bewegingen per etmaal bevatten en is dus mogelijk op deze weg. Met de toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling is nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een aanvaardbare verkeerssituatie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
10h	Het blijft voor ons onvoorstelbaar hoe de gemeente aan deze visie blijft vasthouden. Het onnodig oversteken van een A water door een beschermde houtopstand heen, uitkomend op een bijweg met nu al veel verkeershinder om hier een ontsluiting te realiseren. Er is door ons al eerder bezwaar ingediend tegen in/uitrit van Hollevoort 3a. Wij zijn hiervoor bij de bezwarencommissie geweest, deze heeft de gemeente geadviseerd het besluit voor de in/uitrit te herroepen. Er is ons daarna door de gemeente verzocht om ons bezwaar in te trekken, omdat dit geen belang meer zou hebben. Hierop hebben wij geantwoord dit niet te doen omdat we bij ons standpunt blijven dat er geen ontsluiting mag komen op de Houtakker (door de beschermde houtopstand en over de Fabrieksloop een A water, welke alleen overgestoken mag worden als er geen andere mogelijkheid is) en om onveilige verkeerssituaties te voorkomen. De gemeente heeft ons daarna schriftelijk bevestigd dat de gemeente reeds grond gekocht	Zie de beantwoording van zienswijze 10.c. Voor de ontwikkeling moeten twee bomen gekapt worden om de oostelijke verbinding te kunnen realiseren. De huidige toekomstverwachting van één van die bomen is matig (BEA). De impact op de houtopstand als geheel is dus beperkt. Oversteken van de watergang is op zichzelf geen probleem (zie eerdere zienswijzen).

	had om de infra van het plan Bolle Akker II op te realiseren. Maar nu blijkt dat de gemeente alsnog de Fabrieksliep wil oversteken, maar nu via plan Bolle Akker II en zelfs op 2 plekken i.p.v. 1. Dit terwijl er ook ontsloten zou kunnen worden op het Hollevoort.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
10i	Dit terwijl er ook ontsloten zou kunnen worden op het Hollevoort. Er is destijds door de raad tegen ontsluiting van Hollevoort 3a aan het Hollevoort gestemd. Wij willen u vragen om dit besluit te herzien. Het gaat nu over een heel andere situatie. Het is geen in/uitrit meer, maar een ontsluiting van een compleet industrieterrein. Bij en op het Hollevoort is tussentijds veel veranderd. -Het kinderdagverblijf op het Hollevoort is beëindigd (wat destijds voor onveilige situatie zou leiden bij ontsluiting op het Hollevoort). -Hollevoort 1 is in een vergevorderd stadium met de bierbrouwerij en waar gaat deze ontsloten worden als hiervoor op het Hollevoort geen mogelijkheid is? -De gemeente bevestigt dat er bij Dhr. de Weert ook een industrieterrein ontwikkeld gaat worden (benoemd als fase 2). Dit is ook aan het Hollevoort waar tevens al de ontsluiting naar het huidige industrieterrein aanwezig is over het Hollevoort. Bij het realiseren van een ontsluiting aan het Hollevoort hoeft hiervoor slechts een klein gedeelte van het Hollevoort aangepast te worden voor industrie verkeer en passeert men hier slechts 1 in/uitrit. Bij ontsluiting aan Houtakker passeert men 14 in/uitritten waar men dagelijks aan het laden en lossen is waardoor de weg soms uren geblokkeerd is. In de huidige situatie is er al veel verkeershinder op de	De Hollevoort is een landweg en in de huidige staat niet geschikt om een bedrijventerrein op te ontsluiten. Dit is daarom ook uitgesloten met dit bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 10 c. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	Houtakker, Hilakker en Hooieeuwsels en leidt dit tot onveilige situaties en met de voorgenomen ontsluitingen zal dit velen malen verergeren.	
--	--	--

2.3.11 Reclamant 11 DIT IS EEN ZIENSWIJZE TEGEN DE HERBEGRENTING ZOALS DOOR DE PROVINCIE GEPUBLICEERD OP 15 DECEMBER 2023

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
11a	Met de herbegrenzing wil gemeente een deel van de Fabrieksloop met de bestemming 'water' en omgeving direct ernaast met bestemming 'groen' uit het bestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Bolle Akker 2013' halen en toevoegen aan Bolle Akker II om zo twee ontsluitingen over de Fabrieksloop mogelijk te maken aan de Houtakker. Hier zijn wij het niet mee eens om de volgende redenen: 1-. De locatiekeuze voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is allereerst zeer omstreden, hiervoor verwijs ik naar onze zienswijze op de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost dat op 13 december jl. ter inzage is gelegd. Ons inziens zijn er betere alternatieve locaties, wat deze herbegrenzing compleet overbodig maakt. 2. De Fabrieksloop is een belangrijke A-watgang die nu al bij hevige regenval wordt overbelast. Volgens het beleid van waterschap mag er niet zomaar een weg (zeker geen 2) over een A-watgang gelegd worden. Aangezien er andere logischere alternatieven zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein die tevens ook mogelijkheden bieden voor ontsluiting Hollevoort 3A is het overbodig om een weg over de Fabrieksloop te leggen. 3. Binnen bestemmingsplan woon- en bedrijventerrein Bolle Akker is de Fabrieksloop en directe omgeving beschermd, het vormt een	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. 1) Zie beantwoording zienswijze 3a 2) Voor de ontwikkeling moeten twee bomen gekapt worden om de oostelijke verbinding te kunnen realiseren. De huidige toekomstverwachting van één van die bomen is matig (BEA). De impact op de houtopstand als geheel is dus beperkt. Oversteken van de watgang is op zichzelf geen probleem (zie eerdere zienswijzen). Om de watgang niet verder te belasten, wordt een wadi aangelegd waarin regenwater opgevangen wordt, kan infiltreren en vertraagd wordt afgevoerd. Zie de beantwoording van zienswijze 10.c. 3) Zie beantwoording punt 5d 4) Zie beantwoording punt 10h

	natuurlijke grens en hierover mag geen weg gelegd worden. De regels van dit plan zijn destijds niet voor niets opgesteld, om bewoners te beschermen en een goede woon- en leefkwaliteit te kunnen en blijven garanderen. 4. Naast de Fabrieksloup is een beschermde houtopstand gelegen, hiervoor verwijzen wij naar de groene kaart van Gemert-Bakel. De natuur wordt onnodig geweld aangedaan omdat bomen van deze houtopstand gekapt dienen te worden voor deze ontsluitingen. 5. Een industrieterrein met zulke hoge, grote bebouwing en uitgebreidere mogelijkheden zoals Hollevoort 3A die hierin opgenomen is, mag niet ontsloten worden aan een woon- en bedrijventerrein als Bolle Akker waar alleen kleinschalig bedrijvigheid toegestaan is om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor de bewoners ervan (veelal jonge gezinnen). De Houtakker is nu al te smal, kleinschalig opgezet en reeds te vol om hier nog meer en zwaar verkeer op.	5) Zie beantwoording punt 4a. Het woon-en leefklimaat van de indiener van de zienswijze wordt door de planontwikkeling niet onevenredig aangetast. Hierbij is het ook zo dat indiener er zelf voor heeft gekozen op een bedrijventerrein te gaan wonen. Waardoor in het kader van het woon- en leefklimaat niet dezelfde eisen gesteld kunnen worden als in een reguliere woonwijk. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
11b	Omdat voor deze locatiekeuze een ontsluiting problematisch, zelfs niet toegestaan is heeft gemeente eerder al via bestemmingsplan Hollevoort 3A een ontsluiting willen creëren, voorsortierend op dit plan. Hiervoor hebben zij tegenstrijdige informatie gebruikt en onwaarheden verteld tijdens onze procedure bij de RvS en bezwarenprocedures van de betreffende vergunningen. - Vreemd was dat gemeente de vergunningen voor de ontsluiting aanvraag en alles volledig bekostigden en niet initiatiefnemer zelf.	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. Het perceel Hollevoort 3a mag alleen de bedrijfswoning ontsluiten via de Hollevoort. Dit was al geregeld in het bestemmingsplan Hollevoort 3a en is in voorliggend bestemmingsplan bestendigd. Dit is geen zienswijze tegen onderhavig plan.

	- Er zou een extra brede ontsluiting nodig zijn zodat initiatiefnemer zijn naastgelegen agrarische gronden (locatie Bolle Akker II) kon bereiken. Dat was natuurlijk onzin want gemeente zat op dat moment al in de koopprocedure van die grond voor de ontwikkeling van Bolle Akker II.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
11c	Door de uitgekende strategische procedure die gemeente zorgvuldig uitgestippeld had is het bestemmingsplan Hollevoort 3A onherroepelijk vastgesteld maar onuitvoerbaar. Wij hebben daarom een verzoekschrift bij de rechter ingediend voor het nietig verklaren van dit plan, dat proces is lopende.	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan Hollevoort 3a is onherroepelijk. Dit is geen zienswijze tegen onderhavig plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
11d	Inmiddels is de VAB locatie Hollevoort 3A verkocht aan een ondernemer uit Bakel en heeft gemeente nog meer inspanningsverplichtingen op zich genomen om het plan verder uit te breiden met nog meer bebouwing en een zwaardere milieucategorie, volledig in strijd met het VAB-beleid van gemeente Gemert-Bakel. Door het plan op te nemen in Bolle Akker II wil gemeente het bestemmingsplan Hollevoort 3A rechtvaardigen. Ons inziens verklaart dit de locatiekeuze, er is gehandeld op basis van willekeur en onbehoorlijk bestuur.	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. Zie beantwoording van punt 10b. Dit is geen zienswijze tegen onderhavig plan.

		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
11e	Het was gemeente in 2020 al bekend dat ze het bedrijventerrein mochten uitbreiden, tegelijk met het vaststellen van bestemmingsplan Hollevoort 3A is de locatiekeuze gemaakt. Dit is verklaard door wet-houder tijdens de commissievergadering van 21 juni jl. Waarom heeft gemeente destijds niet meteen 1 goed allesomvattend plan gemaakt? Waarom heeft gemeente zoveel moeite gedaan om een toegangsweg naar Hollevoort 3A te maken en volledig te bekostigen en waarom moest dit plan eerst vastgesteld worden om vervolgens Bolle Akker II pas op te pakken?	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. De gemeente heeft de betreffende grond in januari 2022 gekocht. De voorbereiding van een bestemmingsplan vraagt de nodige tijd. Verder kan dit niet aangemerkt worden als een zienswijze tegen onderhavig plan. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.12 Reclamant 12

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
12a	Ter plaatse van de Hollevoort 3a geldt nu een totale toegestane bedrijfsoppervlakte van 5.000 m ² , exclusief bedrijfswoning, en een maximale milieucategorie 2. Met het nieuwe plan worden de mogelijkheden op dit adres verruimd tot ten hoogste 6.211m ² en een milieucategorie van maximaal 3.2. Er is onvoldoende onderbouwd	Op Bolle Akker I zijn op basis van het bestemmingsplan “Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013’ bedrijfskavels met een oppervlakte tot 5.000 m ² met bedrijven van maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan. Met het bestemmingsplan Bolle Akker II wordt daarop aangesloten en is het mogelijk bedrijven te vestigen tot maximaal categorie 3.2 en zijn

	waarom deze verruiming is opgenomen. Er is in de toelichting aangegeven dat qua aard en schaal aangesloten wordt bij bedrijventerrein Bolle Akker. Hier zijn kavels van maximaal 2.500 m² toegestaan. Kavels van 5.000 m² en zelfs 6.211 m² zijn niet wenselijk. Bij dergelijke grote percelen wordt niet meer voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.	er bedrijfskavels tot 5.000 m² toegestaan. Een uitzondering hierop vormt het bedrijfskavel aan de Hollevoort 3a. Op basis van het bestemmingsplan Hollevoort 3a is al een bedrijfskavel van 6.211 m² toegestaan. De vorm is alleen iets anders. Hiermee worden bestaande rechten behouden. Net als bij Bolle Akker I acht de gemeente ter plaatse van Bolle Akker II een goed woon- en leefklimaat mogelijk. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12b	Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden tussen woningen en bedrijven conform de VNG-bedrijvenlijst. De woning van indiener ligt op 43 meter van mogelijke bedrijven in plaats van de benodigde 50 meter. In de toetsing zijn verschillende adressen meegenomen, maar wordt de bedrijfswoning van de indiener niet genoemd.	In paragraaf 4.5, onder d, staat dat er meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn op het bedrijventerrein Bolle Akker I. Deze worden niet allemaal per adres benoemd. Daarbij is wel aangegeven dat niet aan de richtafstand wordt voldaan en dat “ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot akoestiek of geur in acht dienen te worden genomen”. Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidssituatie van mogelijke bedrijven op de bestaande woningen. Op grond van dit nadere onderzoek is een regeling opgenomen dat op één kavel 's nachts geen lawaai door een categorie 3.2 bedrijf gemaakt mag worden.

		Conclusie: De akoestische gevolgen van categorie 3.2 bedrijven zijn nader onderzocht. De uitkomsten zijn in de toelichting verwerkt. Er is een regeling op genomen om op één perceel het geluid 's nachts te beperken.
12c	De beoogde ontsluiting leidt tot verkeersonveilige situaties. Nu al wordt veel geparkeerd, geladen en gelost op de Hilakker en gedraaid op elkaars inritten. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Bolle Akker, Bakel" is aangegeven dat de Hilakker niet mag worden gebruikt als ontsluitingsweg van het bedrijventerrein in verband met sluipverkeer dat vanuit de richting Helmond zal ontstaan. De Hilakker is eveneens een snelle fietsverbinding tussen Bakel en Helmond en is onderdeel van een recreatieve fietsroute. De Houtakker is eveneens geen optie om de toegang tot het gebied ten zuiden van de Bolle Akker te ontsluiten omdat de Houtakker te smal is en de Fabrieksloop niet mag worden overgestoken door een weg. Er is ten onrechte geen verkeersonderzoek uitgevoerd.	De toekomstige verkeerssituatie is positief beoordeeld in het verkeersonderzoek, welke is bijgevoegd als bijlage 18 bij de toelichting (zie ook punt 5i). Ten aanzien van het oversteken van de Fabrieksloop heeft het waterschap niet gezegd dat deze niet mag worden overgestoken. Aangegeven is dat bij de uitwerking rekening gehouden dient te worden met het doorstromend en het waterbergend vermogen van de watergang en dat dit niet mag worden beperkt door de ontsluiting van deze ontwikkeling. Hier is geen sprake van. Daarnaast wordt gewezen op het feit dat de gemeente een proces is gestart om de Hilakker van een ander wegprofiel te voorzien. Overwogen is om de Hilakker af te sluiten voor verkeer afkomstig van bedrijventerrein Bolle Akker. Hiervoor is niet gekozen omdat uit een analyse (zie bijlage Memo verkeerskundige overwegingen rond rapportage 'Onderbouwing verkeer Bolle Akker II Bakel') bleek dat afsluiten van Hilakker zou leiden tot ongewenste verkeersbewegingen elders. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing. De memo wordt toegevoegd.

12d	De groene haag tussen het bestaande bedrijventerrein en de beoogde uitbreiding heeft een beschermde status. Er wordt onterecht geen rekening mee gehouden in het plan.	Op basis van de bomenverordening artikel 4.1 a is het verboden beschermde houtopstanden te vellen. Op basis van de kaart gaat het hier om een groene lijnstructuur. Artikel 5 van de bomenverordening geeft ruimte om onder voorwaarden van dit verbod af te wijken. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12e	De beoogde ontsluiting is direct langs de bedrijfsbewoning van de indiener gesitueerd. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat. De beoogde ontsluiting is onlogisch, via de N604 is meer voor de hand liggend.	De beoogde ontsluiting acht de gemeente wel logisch en is als passend beoordeeld (zie hoofdstuk 4 van het verkeersonderzoek). Hierbij is het ook van belang dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12f	Het nader onderzoek Wet natuurbescherming is niet als bijlage toegevoegd.	Dit nadere onderzoek heeft een lange doorlooptijd en was ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan nog niet afgerond. Ondertussen is deze wel afgerond en zal worden bijgevoegd. Conclusie: Het onderzoek Wet natuurbescherming zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.
12g	In het stikstofonderzoek is ten onrechte uitsluitend uitgegaan van het heersende verkeersbeeld en is de toename in verkeer hier niet bij opgeteld. Bovendien zijn niet alle stikstofbronnen op de juiste manier	Het stikstofonderzoek zal worden aangepast, waarbij wordt uitgegaan van de maximale invulling van de mogelijkheden die het plan biedt.

	meegenomen. Er had uitgegaan moeten worden van een maximale invulling van de mogelijkheden die het plan biedt.	Conclusie: Het stikstofonderzoek zal worden aangepast.
12h	Indiener onderschrijft de negatieve vooroverlegreactie van de provincie. Anders dan in de plantoelichting wordt vermeld wordt niet voldaan aan het provinciaal beleid.	Ter kennisgeving aangenomen. In de toelichting is beoordeeld dat er wel degelijk wordt voldaan aan het beleid. Wij verwijzen naar paragraaf 3.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijze van de provincie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12i	Het plangebied ligt buiten bestaand ruimtebeslag en buiten verstedelijking afweegbaar. Dat er binnen het gebied "Verstedelijking voorstelbaar" slechts één alternatieve locatie in Bakel beschikbaar is voor bedrijvigheid rechtvaardigt niet dat dan maar buiten het gebied wordt uitgebreid. Er is te beperkt gekeken naar alternatieven. Ten onrechte heeft het onderzoek naar alternatieven zich beperkt tot de kern Bakel en omvat deze niet de gehele gemeente Gemert-Bakel. In casu is geen sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.	De keuze voor deze locatie volgt uit de Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost en is onder andere beargumenteerd in punt 3a. Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing. De notitie Motivering locatiekeuze Bolle Akker II wordt toegevoegd.
12j	In de Ontwikkelvisie wordt het stedelijk uitbreidingsgebied aangegeven, zoals door de provincie is beoogd. Het beoogde ontwikkelgebied valt daarbuiten en betreft geen stedelijk uitbreidingsgebied. Daaruit volgt dat de planologische ontwikkeling niet strookt met het provinciaal beleid.	De ontwikkeling is getoetst aan het geldende beleid, waaronder het provinciaal beleid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2 uit de toelichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

12k	De provincie zegt in de vooroverlegreactie dat uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied in een dalvormige laagte ligt met hoge grondwaterstanden. Het gebied is daardoor gevoelig voor overstromingen. In het plan zijn daarom maatregelen opgenomen, zoals het ophogen van het terrein en de aanleg van een waterberging. Ophogen betekent dat ten minste 0,7 meter grond moet worden opgebracht. Het afstroomgebied ligt circa 0,5 meter hoger dan de locatie waar de waterberging is gepland. Afvoer via de Fabrieksloop is reeds door het Waterschap afgewezen. Daarnaast zal het ophogen nadelige effecten hebben voor het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast is geen onderzoek gedaan.	De waterberging wordt zodanig uitgevoerd en gedimensioneerd dat 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak van het bedrijventerrein kan worden geborgen. Hierbij zal niet op de Fabrieksloop worden afgevoerd, alleen bij een piekbelasting zal dat mogelijk kunnen gebeuren. Dit voldoet aan het beleid van gemeente en Waterschap. Het ophogen van het plangebied zal redelijkerwijs geen nadelige effecten hebben op het bestaande bedrijventerrein. Er wordt met de waterberging een goede technische voorziening getroffen om het water van het plangebied te infiltreren. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen. De Watertoets is wel aangepast.
12l	Bij de locatiekeuze is onvoldoende uitgegaan van het principe 'water en bodem sturend'. Het toekomstige gebruik dient aan te sluiten op de gebruiksmogelijkheden van het natuurlijk systeem. Gelet op de bodemgesteldheid is de locatie geen logische keuze. Het feit dat de aanleg van een waterberging en een landschappelijke inpassing nodig zijn, toont aan dat niet wordt aangesloten op het natuurlijke systeem.	In de lagenbenadering is hier wel degelijk rekening mee gehouden Infiltratie en aanleg waterberging is voor elke ontwikkeling noodzakelijk, evenals een aansluiting op een natuurlijk systeem. Het plan krijgt een goede landschappelijke inpassing zoals dat tegenwoordig gebruikelijk is en conform gemeentelijke- en provinciale regels. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12m	De Fabrieksloop vormt in de huidige situatie een natuurlijke grens en is een logische afronding van het stedelijk gebied. Als gevolg van de ontsluiting wordt dit onderbroken. Met het uitbreiden van het bedrijventerrein wordt stedenbouwkundig en landschappelijk gezien onvoldoende rekening gehouden met de structuren in het gebied en is er	Zie de beantwoording van eerdere punten (waaronder punt 3b). De Fabrieksloop is ruimtelijk gezien niet (meer) de natuurlijke begrenzing van Bakel-Zuid. Bij Bolle Akker I is de Fabrieksloop al overschreden en verloor deze de natuurlijke begrenzing. Ook ten zuiden van de Fabrieksloop zijn reeds (agrarische) bedrijfsbestemmingen gelegen.

	geen sprake van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De planontwikkeling heeft tot gevolg dat het open landelijk gebied wordt aangetast en dit wordt onvoldoende gecompenseerd met de landschappelijke inpassing van het plan en de aanleg van een groene waterberging.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
12n	De benodigde parkeervoorziening is niet geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Nu is slechts in de gebruiksregels opgenomen dat per bedrijfsperceel dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte conform de parkeernormen uit de "Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017". Ten onrechte is het voorzien in eigen parkeerbehoefte niet geborgd door daarvoor in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Nu is slechts in de gebruiksregels opgenomen dat per bedrijfsperceel dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij minimaal dient te worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de "Nota Parkeernormen Gernert-Bakel 2017", vastgesteld op 1 juni 2017, dan wel een latere wijziging van de Nota.	Indien niet aan de parkeernorm wordt voldaan wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden. Ook voor Bolle Akker I is geen voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Er is op het terrein zonder meer voldoende ruimte tot het realiseren van parkeerplaatsen. De geldende bestemmingen, laten dit ook toe. Een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het aspect parkeren achten wij niet noodzakelijk. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.13 Reclamant 13

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
13a	Ter plaatse van de Hollevoort 3a geldt nu een totale toegestane bedrijfsoppervlakte van 5.000 m ² , exclusief bedrijfswoning, en een maximale milieucategorie 2. Met het nieuwe plan worden de mogelijkheden op dit adres verruimd tot ten hoogste 6.211m ² en een milieucategorie van maximaal 3.2. Het plan zou goed moeten aansluiten op het reeds bestaande Bolle Akker, door eenzelfde type bedrijven toe te staan en eenzelfde kleinschalige opzet van het plan. Deze verruiming sluit echter niet goed aan bij de kavels van maximaal 2.500 m ² .	Zie beantwoording punt 12a. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13b	Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden. De bedrijfswoning aan de Houtakker 5 ligt op 43 meter in plaats van de benodigde 50 meter. In de toetsing zijn verschillende adressen meegenomen, maar wordt de bedrijfswoning van de indiener niet genoemd.	Zie punt 12b. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13c	De beoogde ontsluiting leidt tot verkeersonveilige situaties. Nu al wordt veel geparkeerd, geladen en gelost op de Hilakker en gedraaid op elkaars inritten. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Bolle Akker, Bakel" is aangegeven dat de Hilakker niet mag worden gebruikt als ontsluitingsweg van het bedrijventerrein in verband met sluipverkeer dat vanuit de richting Helmond zal ontstaan. De Hilakker is eveneens een snelle fietsverbinding tussen Bakel en Helmond en is onderdeel van een recreatieve fietsroute.	Zie beantwoording punt 12c. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	De Houtakker is eveneens geen optie om de toegang tot het gebied ten zuiden van de Bolle Akker te ontsluiten omdat de Houtakker te smal is en de Fabrieksloop niet mag worden overgestoken door een weg. Ten onrechte is geen verkeersonderzoek uitgevoerd..	
13d	De groene haag tussen het bestaande bedrijventerrein en de beoogde uitbreiding heeft een beschermde status. Er wordt onterecht geen rekening mee gehouden in het plan.	Zie beantwoording punt 12d. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13e	De beoogde ontsluiting is direct langs de bedrijfswoning aan de Houtakker 5 gesitueerd. Dit heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat. De beoogde ontsluiting is onlogisch, via de N604 is meer voor de hand liggend.	Zie beantwoording punt 12e. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13f	Het nader onderzoek Wet natuurbescherming is niet als bijlage toegevoegd.	Zie beantwoording punt 12f. Conclusie: Het onderzoek Wet natuurbescherming zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.
13g	In het stikstofonderzoek is ten onrechte uitsluitend uitgegaan van het heersende verkeersbeeld en is de toename in verkeer hier niet bij opgeteld. Bovendien zijn niet alle stikstofbronnen op de juiste manier	Zie punt 12g

	meegenomen. Er had uitgegaan moeten worden van een maximale invulling van de mogelijkheden die het plan biedt.	Conclusie: Het stikstofonderzoek zal worden aangepast.
13h	Indiener onderschrijft de negatieve vooroverlegreactie van de provincie. Anders dan in de plantoelichting wordt vermeld wordt niet voldaan aan het provinciaal beleid.	Zie punt 12h Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13i	Het plangebied ligt buiten bestaand ruimtebeslag en buiten verstedelijking afweegbaar. Dat er binnen het gebied "Verstedelijking voorstelbaar" slechts één alternatieve locatie in Bakel beschikbaar is voor bedrijvigheid rechtvaardigt niet dat dan maar buiten het gebied wordt uitgebreid. Er is te beperkt gekeken naar alternatieven. Ten onrechte heeft het onderzoek naar alternatieven zich beperkt tot de kern Bakel en omvat deze niet de gehele gemeente Gemert-Bakel. In casu is geen sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.	Zie punt 12i Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13j	In de Ontwikkelvisie wordt het stedelijk uitbreidingsgebied aangegeven, zoals door de provincie is beoogd. Het beoogde ontwikkelgebied valt daarbuiten en betreft geen stedelijk uitbreidingsgebied. Daaruit volgt dat de planologische ontwikkeling niet strookt met het provinciaal beleid.	Zie punt 12j Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13k	De provincie zegt in de vooroverlegreactie dat uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied in een dalvormige laagte ligt met hoge grondwaterstanden. Het gebied is daardoor gevoelig voor overstromingen. In het plan zijn daarom maatregelen opgenomen, zoals het ophogen van het terrein en de aanleg van een waterberging. Ophogen betekent dat ten minste 0,7 meter grond moet worden opgebracht. Het afstroomgebied ligt circa 0,5 meter hoger dan de locatie waar de	Zie punt 12k Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

	waterberging is gepland. Afvoer via de Fabrieksloop is reeds door het Waterschap afgewezen. Daarnaast zal het ophogen nadelige effecten hebben voor het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast is geen onderzoek gedaan.	
13l	Bij de locatiekeuze is onvoldoende uitgegaan van het principe 'water en bodem sturend'. Het toekomstige gebruik dient aan te sluiten op de gebruiksmogelijkheden van het natuurlijk systeem. Gelet op de bodemgesteldheid is de locatie geen logische keuze. Het feit dat de aanleg van een waterberging en een landschappelijke inpassing nodig zijn, toont aan dat niet wordt aangesloten op het natuurlijke systeem.	Zie punt 12l Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
13m	De Fabrieksloop vormt in de huidige situatie een natuurlijke grens en is een logische afronding van het stedelijk gebied. Als gevolg van de ontsluiting wordt dit onderbroken. Met het uitbreiden van het bedrijventerrein wordt stedenbouwkundig en landschappelijk gezien onvoldoende rekening gehouden met de structuren in het gebied en is er geen sprake van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De planontwikkeling heeft tot gevolg dat het open landelijk gebied wordt aangetast en dit wordt onvoldoende gecompenseerd met de landschappelijke inpassing van het plan en de aanleg van een groene waterberging.	Zie punt 12m Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

2.3.14 Reclamant 14 DIT IS EEN ZIENSWIJZE TEGEN DE HERBEGRENZING ZOALS DOOR DE PROVINCIE GEPUBLICEERD OP 15 DECEMBER 2023

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
14 a	De Houtakker is ingericht als een bijweg, niet als een hoofdweg. Het voornemen is nu dat er een compleet nieuw industrieterrein ontsloten gaat worden op een kleinschalig woon/bedrijventerrein waar nu al dagelijks veel verkeershinder is met laad- en losverkeer waardoor de complete weg wordt geblokkeerd, geparkeerde vrachtauto's, containers en opleggers welke half op de weg staan door te smalle parkeerhavens waardoor het onoverzichtelijk wordt. Dit zorgt voor ons en onze kinderen dagelijks voor onveilige situaties.	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing. De Houtakker heeft een inrichting die gebruikelijk is voor bedrijventerreinen. De Hooiakker en de Hooieeuwsels zijn vergelijkbaar: hetzelfde wegdek, dezelfde maximale snelheid, dezelfde breedte, dezelfde industriële omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat tot 6.000 bewegingen per etmaal een acceptabele intensiteit is voor dit type weg. Het huidige verkeer en de toename als gevolg van Bolle Akker II zal een totale verkeersgeneratie van 1.000 bewegingen per etmaal bevatten en is dus mogelijk op deze weg. Met de toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling is nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een aanvaardbare verkeerssituatie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
14 b	Dit terwijl er ook ontsloten zou kunnen worden op het Hollevoort. Er is destijds door de raad tegen ontsluiting van Hollevoort 3a aan het Hollevoort gestemd. Wij willen u vragen om dit besluit te herzien. Het gaat nu over een heel andere situatie. Het is geen in/uitrit meer, maar	Deze zienswijze is gericht op de herbegrenzing stedelijk gebied. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat de gemeente een herbegrenzing zou aanvragen bij de provincie. Nu de Omgevingswet inwerking is getreden is dit niet meer van toepassing.

	een ontsluiting van een compleet industrieterrein. Bij en op het Hollevoort is tussentijds veel veranderd. -Het kinderdagverblijf op het Hollevoort is beëindigd (wat destijds voor onveilige situatie zou leiden bij ontsluiting op het Hollevoort). -Hollevoort 1 is in een vergevorderd stadium met de bierbrouwerij en waar gaat deze ontsloten worden als hiervoor op het Hollevoort geen mogelijkheid is? -De gemeente bevestigt dat er bij Dhr. de Weert ook een industrieterrein ontwikkeld gaat worden (benoemd als fase 2). Dit is ook aan het Hollevoort waar tevens al de ontsluiting naar het huidige industrieterrein aanwezig is over het Hollevoort. Bij het realiseren van een ontsluiting aan het Hollevoort hoeft hiervoor slechts een klein gedeelte van het Hollevoort aangepast te worden voor industrie verkeer en passeert men hier slechts 1 in/uitrit. Bij ontsluiting aan Houtakker passeert men 14 in/uitritten waar men dagelijks aan het laden en lossen is waardoor de weg soms uren geblokkeerd is. In de huidige situatie is er al veel verkeershinder op de Houtakker, Hilakker en Hooieeuwsels en leidt dit tot onveilige situaties en met de voorgenomen ontsluitingen zal dit velen malen verergeren.	De gemeenteraad heeft inderdaad een besluit genomen met betrekking tot de ontsluiting over de Hollevoort. Uit het verkeersonderzoek (bijlage 18) is gebleken dat de ontsluiting via Houtakker verkeerskundig een goede ontsluiting van het plangebied is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.
--	---	---

3 Ambtshalve aanpassingen

Mede doordat het plan vertraging heeft opgelopen zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd om het plan te actualiseren.

3.1 Locatie Hollevoort 3a

Er is ondertussen een vergunningaanvraag in voorbereiding voor de Hollevoort 3a op basis van het eerder vastgestelde bestemmingsplan inclusief een landschappelijke inpassing. De vergunde situatie sluit niet aan op het stedenbouwkundig plan dat de onderlegger vormde voor het bestemmingsplan Bolle Akker II. Op basis daarvan zijn het stedenbouwkundig plan, het landschappelijke inpassingsplan, de watertoets en de verbeelding aangepast.

3.2 Actualisatie

Omdat het plan meer dan een jaar geleden ter inzage heeft gelegen was een aantal onderzoeken of aspecten verouderde, deze zijn geactualiseerd. Daarnaast had de omgevingsdienst nog enkele aanvullende reacties op basis waarvan sommige onderzoeken zijn geactualiseerd.

De volgende onderzoeken zijn geactualiseerd:

- Stikstofonderzoek;
- paragraaf Luchtkwaliteit, het onderzoek is vervallen;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Externe veiligheid.

De aanpassingen van de onderzoeken leiden ook tot het aanpassen van de vormvrije mer beoordeling.

Deze aanpassingen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zelf.

3.3 Archeologie

Voor het plangebied zijn een archeologisch bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Op grond van deze onderzoeken is voor een groot deel van het plangebied nader archeologisch onderzoek nodig. Aangezien dit onderzoek nog niet is uitgevoerd is voor het gebied waar nog nader onderzoek nodig is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam