

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 23 juni 2022

van Bouwbedrijf [REDACTED] B.V.

gevestigd te Deurne, Gerard Bildersstraat 8

om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

voor het realiseren van een appartementsgebouw met 10 appartementen, twee geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen (OLO 7075233)

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie F nummer 1774

gelegen aan Lochterweg 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5j, 5k en 9, 11, 13 en 15 De Mortel

Bouwen

gezien de bouwverordening gemeente Gemert-Bakel 2012

gezien het feit dat het bouwplan is getoetst aan 'toetsingsprotocol omgevingsvergunning activiteit bouwen' zoals vastgesteld bij besluit van 21 juni 2016

Afwijken bestemmingsplan

gezien de strijdigheid van het bouwplan met de voorschriften van het bestemmingsplan "Centrumplan De Mortel" met de bestemming 'Wonen' en 'Wonen- Uit te werken' omdat:

- er geen ontspanningsruimte op de begane grond aanwezig is
- de goothoogte wordt overschreden
- de bouwhoogte wordt overschreden
- de maximale diepte meer bedraagt dan 15 meter
- het gebouw meer dan 1 meter vanaf de bestemmingsgrens wordt opgericht
- de woningen niet voldoen aan de bestemming 'Wonen – Uit te werken'

gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

gezien het collegebesluit d.d. 20 mei 2023

gezien de gemeenteraad op 21 november 2013 een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd heeft vastgesteld. Het

voorliggende plan past binnen de reikwijdte van het genomen besluit, gezien er niet meer woningen worden gerealiseerd dan planologisch reeds is toegestaan

gezien de ruimtelijke onderbouwing, ingediend op 8 mei 2025, welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning. De ruimtelijke toelichting is getoetst en akkoord bevonden

gezien het feit dat uit de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de afwijkingen van het bestemmingsplan en dat ons niet is gebleken dat belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad

gezien de aard, omvang en de afstand van de activiteit tot een Natura 2000 gebied is er geen effect op een Natura 2000 gebied. Voor deze activiteit haakt de Wet natuurbescherming niet aan

gezien het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan) en de bepalingen van de bouwverordening

Inzage ontwerpbeschikking

De ontwerpbeschikking heeft 6 weken ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen. Deze zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen geleid, namelijk:

- Het toevoegen van een kap als vervanging van de platte dakdelen.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.2. 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangevuld met een toetsing op café 't Anker, locatie St. Antoniusstraat 55 De Mortel.
- Toevoegen van de memo aanvraag vergunning aan de stukken behorende bij de beschikking.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.4. 'Strijdigheden met geldend planologisch kader' wordt toegevoegd met een onderbouwing op welke aspecten van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken en waarom.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.14. 'Groen' wordt aangepast en er wordt voor de 4 grondgebonden woningen getoetst op de groennorm. Daarnaast wordt er een beplantingsplan toegevoegd waaruit blijkt dat er 300 m² openbaar groen wordt gerealiseerd.
- Er is een waterbergingsberekening uitgevoerd, waarbij wordt getoetst en voldaan aan de 60mm norm.

De beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking met betrekking tot de planindeling, de civieltechnische uitwerking en het beplantingsplan. Wij zijn van mening dat deze wijzigingen zijn aan te merken als wijzigingen van ondergeschikte aard en dus in de lopende procedure meegenomen kunnen worden.

b e s l u i t e n:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen)
- artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (afwijken bestemmingsplan)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening(en) en verdere bescheiden, zijnde:

- 21040_bouwbesluit_totaal d.d. 08-05-2025

- 21040_DO-0-01_Situatie_20250506 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-1-01_Begane grond en 1e Verdieping_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-1-02_2e Verdieping zolder en dakaanzicht_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-2-01_Gevelaanzichten_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-2-02_Doorsneden_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-7-01_Principedetails_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-8-01_Brutovloeroppervlakte (BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-8-02_Bouwbesluit_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A1-01_Plattegronden, gevels en doorsneden_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A7-01_Principedetails_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A8-01_Brutovloeroppervlakte(BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-A8-02_Bouwbesluit_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B1-01_Plattegronden, gevels en doorsneden_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B8-01_Brutovloeroppervlakte(BVO)_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_DO-B8-02_Bouwbesluit_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst appartementen_20250320 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst woning 1 en 2_220609 d.d. 08-05-2025
- 21040_Tekeningenlijst woning 3 en 4_220609 d.d. 08-05-2025
- 250320 2103 centrumbebouwing de Mortel - bouwkundige faunavoorziening d.d. 08-05-2025
- 250506 2103 centrumbebouwing de Mortel - aanpassing plan met hellend dak d.d. 08-05-2025
- 21111SB250422_appartementen_onderbouw+aanpassingen d.d. 08-05-2025
- 21111SB250422_woningen_onderbouw d.d. 08-05-2025
- 247 Lochterweg De Mortel 21-1393-STN d.d. 08-05-2025
- 21111TOC102 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC112 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC123 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC124 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC125 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC126 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111TOC127 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC101 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC111 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC121 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC122 250422 d.d. 08-05-2025
- 21111UOC122w 250422 d.d. 08-05-2025
- 9643-BV-V2.0_14042025 d.d. 08-05-2025
- 9643-R-V2.2_18042025 d.d. 08-05-2025
- 250204 MAG architecten - memo aanvraag vergunning centrumplan De Mortel d.d. 08-05-2025
- 20211101-Modul-AIR-Red-Blue-Opstelruimte d.d. 08-05-2025
- MPG_appartementen_220616 d.d. 08-05-2025
- MPG_woning_1_en_2_220616 d.d. 08-05-2025
- MPG_woning_3_en_4_220616 d.d. 08-05-2025
- uniec3_9 Appartementen - screen_2025-04-14_171011 d.d. 08-05-2025
- RO woningen centrumbebouwing De Mortel AOV06052025 d.d. 08-05-2025
- Bijlage 1_Act. en verkennend onderzoek asbest Lochterweg 1-... d.d. 08-05-2025
- Bijlage 2_Quickscan flora en fauna Centrumplan De Mortel d.d. 08-05-2025
- Bijlage 3. 250314 Beregeningsberekening d.d. 08-05-2025
- Bijlage 4_Omgevingsdialoog De Mortel – geanonimiseerd d.d. 08-05-2025
- Bijlage 5_Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost_geanonimiseerd d.d. 08-05-2025

- Bijlage 6_Informatie GHG De Mortel d.d. 08-05-2025
- Bijlage 7_Advies Waterschap Aa en Maas_geanonimiseerd d.d. 08-05-2025
- 250314 Rioleringsberekening (deelgebieden) d.d. 08-05-2025
- 250314 Rioleringsberekening d.d. 08-05-2025
- 01 - Ondergrondse situatie – Gv2 (K&L) d.d. 14-05-2025
- 01 - Ondergrondse situatie – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 02 - Bovengrondse situatie – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 04 - Beplantingsplan – Gv2 d.d. 14-05-2025
- 05 - Profielen – Gv2 d.d. 14-05-2025

onder de voorwaarden dat:

- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen aangeleverd worden;
- de waterberging zoals is opgenomen in de rioleringsberekening behorende bij de beschikking wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
- de parkeervoorzieningen conform de gestelde normen in de gemeentelijke Parkeernota 2017 zijn gerealiseerd voordat het bouwwerk in gebruik worden genomen. Gebruik van het bouwwerk is evenmin mogelijk indien deze parkeervoorzieningen vervolgens niet in stand worden gehouden;
- de aansluiting riolering in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- de inrit in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning moet zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden;
- er uiterlijk 4 weken voor uitvoering van het werk dienen de definitieve tekeningen voor bouw- en woonrijp maken, de bouwplaatsinrichting en de aanvoerroutes goedgekeurd te zijn door team Openbaar Beheer.

Gemert, 21 mei 2025

namens het college van burgemeester en wethouders,



Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

BESCHIKKING VASTSTELLING HUISNUMMER

Nummer: 45969-2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel;

Gelet op artikel 3 van de Verordening naamgeving en adressering van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij hem de bevoegdheid tot huisnummering is verleend

Gelet op de Wet basisregistratie adressen en gebouwen

Besluiten:

- tot het vaststellen van de huisnummers voor 10 appartementen en 4 woningen:
 - Lochterweg 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5j, 5k en 9, 11, 13 en 15, 5425 VZ De Mortel
aan de verblijfsobjecten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening.
- dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen

In werking treding besluit

Dit besluit treedt in werking op het moment dat de omgevingsvergunning is verleend.

Gemert, 21 mei 2025

namens het college van burgemeester en wethouders,



Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Situatietekening 10 appartementen en 4 woningen Lochterweg 5a t/m 5h, 5j, 5k, 9, 11, 13 en 15 De Mortel



Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 45969-2022

- **Melden start bouw**

Op het moment dat u start met de bouwwerkzaamheden dient u ons vooraf hiervan op de hoogte te stellen. Hiervoor kunt u contact opnemen met [REDACTED] (toezichthouder) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Keuring van aangebrachte wapening en/of constructies**

Keuring van aangebrachte wapening van **fundering** moet u minstens 48 uren vóór het betonstorten aan [REDACTED] (toezichthouder) kenbaar maken (zon- en feestdagen niet meegerekend) (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Melden oplevering**

Voordat u het bouwwerk in gebruik neemt, moet door de toezichthouder een eindoplevering zijn uitgevoerd. Hiervoor kunt u een (telefonische) afspraak maken (tel. 0492-378500) of u kunt het mailen naar gemeente@gemert-bakel.nl.

- **Uitzetten van de bouw**

Als de verleende vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of uitbreiding van een gebouw, kan het noodzakelijk zijn dat ter plaatse het vloerpeil en de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein moeten worden uitgezet. **Dit geldt alleen voor bouwers, die van de gemeente grond hebben gekocht.** Wij verzoeken u om tijdig hierover met team Openbaar Beheer (tel.nr. 0492-378500) contact op te nemen.

- **Veiligheid op de bouwplaats**

Het terrein waarop wordt gebouwd of grond wordt ontgraven moet door middel van een doeltreffende voorziening van de weg en van het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.

- **Constructietekeningen en berekeningen**

Constructietekeningen en sterkteberekeningen van beton- en/of staalconstructies moeten minstens twee weken vóórdat met de vervaardiging of de uitvoering daarvan wordt begonnen, ingediend zijn bij het team Vergunningen en Toezicht. Uw constructeur moet hierop goedkeuring hebben verleend.

- **De constructies moeten vooraf door uw constructeur zijn goedgekeurd**

U moet ervoor zorgen dat uw constructeur dit kan uitvoeren.

- **Rioolaansluiting en inrit**

Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting en trottoirbandverlaging moet u contact opnemen met het team Openbaar Beheer in het gemeentehuis. Om de juiste ligging en hoogte te kennen is het nodig, dat de gemeentelijke aansluiting gereed is vóórdat u met de riolaanleg begint.

- **Gas - water - elektriciteit - telefoon - centrale antenne**

Met nadruk wordt erop gewezen dat deze omgevingsvergunning GEEN GOEDKEURING is voor de plaats of de wijze van opstelling van de metergarnituren van de openbare nutsbedrijven. Deze plaats moet zowel voor nieuwbouw als voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd. Om onnodige kosten te vermijden, verzoeken wij u dringend over de plaats van de meter en het aansluitpunt tijdig overleg te plegen met o.a.:

- Endinet, Eindhoven, tel.nr. 040-2383850, voor het gasmetergarnituur;
- Brabant Water, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 073-6838000 voor het watermetergarnituur;
- Enexis, 's-Hertogenbosch, tel.nr. 0900-7808700 voor het elektriciteitsmetergarnituur;
- Reggefiber, Rijssen, tel.nr. 088-0063710 voor aansluiting glasvezel
- bedrijf dat de aansluiting voor telefoon regelt;

De voor kabels en leidingen benodigde strook grond moet worden vrijgehouden van bouwmaterialen en opslag.

VEILIG BOUWEN

Het organiseren van 'de bouw' heeft uw aandacht nodig. Een goede aannemer is belangrijk.

U wilt iets gaan (ver)bouwen. Dan heeft u daarvoor ongetwijfeld al gedurende enige tijd plannen op papier of in gedachten. Misschien heeft u de financiën al geregeld. En wellicht heeft u ook de grond al in optie of gekocht. Iets wat minder belangrijk lijkt, is vaak nog niet geregeld. Namelijk het antwoord op de vraag: Hoe gaat u bouwen? Hoe gaat u dat organiseren? Ook dat kan namelijk grote financiële gevolgen hebben.

Ook bij het (zelf) bouwen wilt u een zo groot mogelijk resultaat behalen met zo min mogelijk kosten. Bij het plannen maken heeft u zich misschien al rijk gerekend door sommige (onder)delen niet 'wit' te laten uitvoeren. Dat brengt risico's met zich mee. Ook voor u.

Gevolgen van een ongeluk op de bouw

Denk bijvoorbeeld eens aan de veiligheid op de bouw. Veiligheid is het meest gewaarborgd bij het inschakelen van een gevestigd bedrijf. Want als er een ongeluk gebeurt en dit wordt niet door een aannemer uitgevoerd, dan bent u als opdrachtgever als eerste verantwoordelijk.

Bouw veilig. Bijvoorbeeld ook met goedgekeurd materiaal, zoals steigers die aan veiligheidseisen voldoen, door valbeveiliging en andere maatregelen.

Zelf doen

Natuurlijk is het mogelijk dat u zelf de handen uit de mouwen steekt. U mag dus zelf metselen, timmeren en andere werkzaamheden verrichten. Wanneer u daarvoor een direct familielid om hulp vraagt, bijvoorbeeld uw broer die u kosteloos wil helpen, maken wij en andere instanties daar geen probleem van. Voor wat betreft de belastingdienst is uiteraard uw financiële verantwoording bepalend. Kleine niet-bouwkundige en/of constructieve werken, zoals een tuinmuurtje, vormen naar verwachting geen probleem. Wél blijft u aansprakelijk voor de veiligheid van uw familielid (of anderen op uw bouwplaats).

Wij wensen u succes toe met de veilige organisatie van uw bouwplan!

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

De ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw met 10 appartementen, 2 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen, gelegen aan Lochterweg 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5j, 5k, 9, 11, 13 en 15 in De Mortel, heeft met ingang van 6 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota is de beantwoording hierop verwerkt en de wijzigingen die op basis hiervan zijn doorgevoerd. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke in hoofdstuk 3 zijn opgenomen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 juni 2023 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het bouwplan komt recht tegenover de woning van indiener waardoor het vrij uitzicht wordt weggenomen.
2. Er is in 2011 afgesproken dat er gebouwd gaat worden naar behoefte van De Mortel. Er zou gebouwd worden voor ouderen en zorgwoningen. Dit is volgens indiener niet meer aan de orde. Nu worden er dure appartementen en woningen zonder achtertuin of ruimte om buiten te zitten gebouwd. De appartementen/ woningen zouden bestemd zijn voor ouderen en jongeren. Welke jongere kan er tegenwoordig een duur appartement kopen?
3. Er is destijds afgesproken dat de goot- en bouwhoogte niet meer zou bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter. Nu mag de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen.
4. De Sprank is al hoogbouw. Als daar tegenover hoogbouw (appartementen) gebouwd worden blijft het geluid van activiteiten hier tussenin hangen. Dit gaat voor klachten van omwonenden zorgen met als gevolg dat er dadelijk geen activiteiten meer plaatsvinden, zoals kermis, beachvolleybal, beachtennis, schaatsbaan, schoolactiviteiten enz.
5. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geschreven dat De Mortel een landelijke kern in het stedelijk gebied van Eindhoven is. Met de ontwikkeling zou een lege plek in de kern worden opgevuld en de leefbaarheid van het dorp worden versterkt. Indiener is het hier niet mee eens. Indiener is van mening dat een lege plek juist zorgt voor leefbaarheid. Kinderen kunnen dan vrij spelen zonder verder overlast te veroorzaken.
6. Op afbeelding 19 in de ruimtelijke onderbouwing is de bedrijvigheid in de omgeving aangeduid met cijfers. Indiener mist daarin café 't Anker wat onder horeca valt. Het café ligt dicht bij het appartementencomplex. Indiener vraagt zich af of het café buiten de indicatieve afstand valt zoals opgenomen in de VNG-lijst.
7. De kruising Pastoor v.d. Eindestraat, Lochterweg en Kastanjelaan wordt onoverzichtelijk door bebouwing. Deze wegen zijn een belangrijke doorgang voor schoolgaande kinderen.

Beantwoording zienswijze

1. Dat de feitelijke situatie voor de indiener van de zienswijze behoorlijk veranderd wordt niet ontkend. De vraag is echter of het woon- en leefklimaat van indiener onevenredig

wordt geschaad. Wij willen vooropstellen dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Dat weegt mee in de belangenafweging.

Realisering van de maximale bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt, kan negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de indiener. Er moet dus niet worden gekeken naar het verschil tussen de feitelijke situatie van voor en na de bouw, maar naar het verschil tussen wat er allemaal mag op grond van het bestemmingsplan en wat er wordt vergund met deze procedure.

Uitgangspunt bij deze zienswijze is dat het gaat om de vrijstaande woningen die tegenover bestaande woningen aan de Pastoor van de Eindestraat gerealiseerd worden. De nieuwe bebouwing komt op een relatief grote afstand, ca. 37 meter, van de bestaande woningen te staan. Deze woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6,4 meter, dus bescheiden. Er is rekening gehouden met zicht tussen de woningen door vanwege het uitzicht naar de overzijde. Daarnaast mogen conform huidig bestemmingsplan al 12 gestapelde woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter rechtstreeks worden opgericht en zijn er 6 woningen mogelijk op basis van een uitwerkingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat wij het algemene belang van woningbouw zwaarder hebben mogen laten wegen dan het belang van de indiener van de zienswijze.

2. Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 en is afgestemd met Stuurgroep De Mortel. Alle woningen en appartementen (uitgezonderd één appartement) zijn drempelloos toegankelijk en daarmee geschikt voor ouderen maar evengoed voor starters op de woningmarkt. Zowel de appartementen als de woningen zijn klein tot middelgroot (68 m² tot 106 m²), waarmee de verwachting is dat ze binnen de categorie betaalbare koop (tot € 405.000,-) zullen vallen. De prijs is nog niet bekend, dus op wat voor basis wordt gesteld dat ze duur zijn is niet duidelijk. De appartementen en woningen hebben allen een eigen buitenruimte.
3. In het vigerende bestemmingsplan staat dat de goot- en bouwhoogte van het appartementengebouw maximaal 6 en 9 meter mogen bedragen. In nauw overleg met de Stuurgroep is ervoor gekozen een gebouw te realiseren met een kleinere oppervlakte dan wat het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat, om zodoende meer open ruimte te bewaren op de hoek Kastanjelaan-Lochterweg. Om met een kleinere oppervlakte toch een voldoende groot appartementengebouw te kunnen realiseren dat aansluit bij de behoefte, heeft het appartementengebouw een extra bouwlaag gekregen. In de ruimtelijke onderbouwing (op pag. 11) bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt onderbouwd dat de vorm in combinatie met de hoogte op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar is en de afwijking van het bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van de belangen voor derden vormt.
4. Geluid blijft in de buitenlucht niet hangen tussen gebouwen, geluid reflecteert tegen de gevel en verdwijnt in de buitenlucht. Gezien de vorm en positie van de nieuwe en bestaande gebouwen is het niet aannemelijk dat dit hier een probleem zal vormen.

Met betrekking tot de evenementen en activiteiten die plaatsvinden op het terrein grenzend aan De Sprank geldt dat bestaande activiteiten kunnen blijven plaatsvinden en voor evenementen dient conform de APV een vergunning te worden aangevraagd, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels omtrent geluid. De mogelijke invloed van het vergunde zal in ieder geval niet zodanig zijn dat wij af hadden moeten zien van de vaststelling van het plan. Zelfs indien het project ervoor zou zorgen dat er minder evenementen of in afgeslankte vorm georganiseerd kunnen

worden, stellen wij ons op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het plan sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in De Mortel. Waarbij wij een groot belang hechten aan woningbouw op de projectlocatie. Hierbij betrekken wij ook dat het projectgebied reeds een woonbestemming heeft en hier momenteel ook reeds woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van 12 gestapelde woningen en 6 patiowoningen (met uitwerkingsplan). Waarbij niet dicht bij de locatie waar planologisch evenementen zijn toegestaan wordt gebouwd. Daarnaast is het zelfs zo dat de woonbestemming niet volledig wordt ingevuld. Zo is in overleg met Stuurgroep De Mortel juist gekozen voor een kleinere footprint van het appartementengebouw.

5. De keuze om woonbebouwing toe te voegen op de huidige lege plek aan de Lochterweg, is reeds gemaakt in het kader van de oprichting van de MFA De Sprank, onderdeel van het door de gemeenteraad vastgestelde leefbaarheidsplan De Mortel. Enerzijds was dit nodig vanuit stedenbouwkundig oogpunt (twee zijdes van plein bebouwen) en anderzijds vanuit financieel oogpunt (om de kosten voor de aankoop en oprichting MFA deels te dekken). Wij zijn, anders dan de indiener van de zienswijze, van mening dat met het aangevraagde plan de leefbaarheid in de kern wel degelijk wordt vergroot. Kinderen kunnen ook in de toekomstige situatie bij de voorzieningen rondom de MFA spelen zonder verder overlast te veroorzaken.
6. Er is abusievelijk niet getoetst op café 't Anker, locatie St. Antoniusstraat 55 De Mortel. De ruimtelijke onderbouwing bij de definitieve omgevingsvergunning zal hierop aangevuld worden. De aan te houden richtafstand is 10 meter (van het bestemmingsvlak met aanduiding 'horeca' tot de projectlocatie) terwijl de daadwerkelijke afstand ca. 40 meter betreft. Conclusie is dus dat er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de VNG.
7. Bij de invulling van de locatie is nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeerskundige situatie op de kruising Pastoor v.d. Eindestraat - Lochterweg - Kastanjelaan. Op de hoek Pastoor van de Eindestraat - Lochterweg is de bebouwing laag gehouden zodat hier het overzicht zo goed mogelijk behouden blijft. Gemeente is voornemens om snelheidsremmende maatregelen te treffen aan de Lochterweg. De snelheid van het autoverkeer moet hierdoor afnemen wat de verkeersveiligheid voor onder andere schoolgaande kinderen zal bevorderen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdeel 6 gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van de omgevingsvergunning:

- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.2. 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangevuld met een toetsing op café 't Anker, locatie St. Antoniusstraat 55 De Mortel.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

2.2 Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 juni 2023 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het vrije uitzicht van indiener verdwijnt.
2. Volgens indiener verdwijnt het groene hart in het dorp. Men zou het groen moeten koesteren wat ook beter is voor het milieu.

3. De leefbaarheid in het dorp wordt minder met de komst van hoogbouw. Activiteiten zoals kermis, sportevenementen, schoolevenementen, schaatsbaan enz. zullen verdwijnen doordat deze geluidsoverlast veroorzaken voor de bewoners.
4. Indiener is van mening dat er, net buiten de kern, voldoende bouwgrond is voor De Mortel.
5. Indiener vindt dat De Mortel niet vertegenwoordigd wordt door de gemeente Gemert-Bakel. Bovendien is 80% van de inwoners van De Mortel tegen de ontwikkeling. Dat er veel te veel steen komt in het groene hart van De Mortel. Indiener vindt het spijtig dat niet meer mensen van zich laten horen.
6. Indiener is van mening dat de waarde van zijn/haar woning daalt.
7. Indiener geeft aan dat afgesproken is dat er gebouwd wordt naar de behoefte van, en voor, de inwoners van De Mortel. Niemand uit het dorp wil op deze plek wonen, zeker niet in een duur appartement. Er wordt uiteindelijk dus gebouwd voor mensen uit de regio die geen dorpsgevoel kennen.

Beantwoording zienswijze

1. Dat de feitelijke situatie voor de indiener van de zienswijze behoorlijk veranderd wordt niet ontkend. De vraag is echter of het woon- en leefklimaat van indiener onevenredig wordt geschaad. Wij willen vooropstellen dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een stedelijke omgeving, waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Dat weegt mee in de belangenafweging.

Realisering van de maximale bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt, kan negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de indiener. Er moet dus niet worden gekeken naar het verschil tussen de feitelijke situatie van voor en na de bouw, maar naar het verschil tussen wat er allemaal mag op grond van het bestemmingsplan en wat er wordt vergund met deze procedure.

Uitgangspunt bij deze zienswijze is dat het gaat om de vrijstaande woningen die tegenover bestaande woningen aan de Pastoor van de Eindestraat gerealiseerd worden. De nieuwe bebouwing komt op een relatief grote afstand, ca. 37 meter, van de bestaande woningen te staan. Deze woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6,4 meter, dus bescheiden. Er is rekening gehouden met zicht tussen de woningen door vanwege het uitzicht naar de overzijde. Daarnaast mogen conform huidig bestemmingsplan al 12 gestapelde woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter rechtstreeks worden opgericht en zijn er 6 woningen mogelijk op basis van een uitwerkingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat wij het algemene belang van woningbouw zwaarder hebben mogen laten wegen dan het belang van de indiener van de zienswijze.

2. Bij de planvorming is rekening gehouden met behoud van de bestaande groene structuur op en rondom de locatie. De bomen langs de Lochterweg blijven allen behouden. Ook is de bestaande bomengroep aan de zuidzijde van het appartementencomplex, haaks op de Lochterweg, ingepast in het plan en tevens wordt deze bomenrij versterkt. Voor de bomen die gekapt moeten worden in verband met een beperkte levensverwachting of als gevolg van de ontwikkeling worden minimaal eenzelfde aantal bomen herplant. Het projectgebied omvat in zijn geheel een woonbestemming.
3. Met betrekking tot de evenementen en activiteiten die plaatsvinden op het terrein grenzend aan De Sprank geldt dat bestaande activiteiten kunnen blijven plaatsvinden en

voor evenementen dient conform de APV een vergunning te worden aangevraagd, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels omtrent geluid. De mogelijke invloed van het vergunde zal in ieder geval niet zodanig zijn dat wij af hadden moeten zien van de vaststelling van het plan. Zelfs indien het project ervoor zou zorgen dat er minder evenementen of in afgeslankte vorm georganiseerd kunnen worden, stellen wij ons op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het plan sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in De Mortel. Waarbij wij een groot belang hechten aan woningbouw op de projectlocatie. Hierbij betrekken wij ook dat het projectgebied reeds een woonbestemming heeft en hier momenteel ook reeds woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van 12 gestapelde woningen en 6 patiowoningen (met uitwerkingsplan). Waarbij niet dichtbij de locatie waar planologisch evenementen zijn toegestaan wordt gebouwd.

Daarnaast is het zelfs zo dat de woonbestemming niet volledig wordt ingevuld. Zo is in overleg met Stuurgroep De Mortel juist gekozen voor een kleinere footprint van het appartementengebouw om zo meer ruimte beschikbaar te houden voor evenementen.

4. Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met minder bezwaren.

Het is een weloverwogen keuze van de gemeente om juist deze locatie in het centrum aan te wijzen als bouwlocatie voor woningen. Deze keuze is reeds, vanwege stedenbouwkundige en financiële overwegingen, gemaakt in het kader van de oprichting van de MFA De Sprank. Dit staat los van mogelijke andere beschikbare locaties. Het staat niet op voorhand vast dat realisering van het bouwplan op een andere vergelijkbare locatie tot minder bezwaren zal leiden.

5. De gemeente vertegenwoordigt alle kernen en inwoners. Bij de planontwikkeling is De Mortel nauw betrokken geweest. Om inwoners van De Mortel te betrekken bij deze ontwikkeling heeft de Stuurgroep een rol gekregen bij de planvorming, als vertegenwoordiger van de bewoners van De Mortel. De Stuurgroep heeft 'voelhorens' in het dorp, waarmee verondersteld mag worden dat de mening van de Mortelnaren voldoende gehoord is. Ook heeft de ontwikkelende aannemer samen met Kilimanjaro Wonen een informatiebijeenkomst georganiseerd om alle inwoners de kans te geven op het planvoorstel te reageren.

Wellicht is niet iedere bewoner van De Mortel het eens met het bouwplan. Wij hechten echter een groot belang aan woningbouw in het dorp om zo te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen.

6. De eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van de indiener van de zienswijze, is naar verwachting niet zo groot dat wij bij afweging van de belangen hieraan een groter gewicht hadden moeten toekennen dan aan het algemeen belang van woningbouw in het dorp die een kwaliteitsimpuls moet geven aan De Mortel.

Voor een eventuele tegemoetkoming in de planschade bestaat een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat. Namelijk een verzoek in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te dienen (planschade).

7. Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 en is afgestemd met Stuurgroep De Mortel. De prijs van woningen en appartementen is nog niet bekend, dus op wat voor basis wordt gesteld dat ze duur zijn is niet duidelijk. De

appartementen en woningen hebben allen een eigen buitenruimte. Het zijn inderdaad geen traditioneel opgezette woningen met vrije achtertuin, maar hier is bewust voor gekozen op deze plek in het dorp met een alzijdige oriëntatie.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 30 juni 2023 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan niet tegen woningbouw te zijn, maar wel tegen woningbouw op deze locatie. Indiener pleit voor het behoud van het kleine stukje groen met een dorps karakter. Als omwonende en inwoner van De Mortel heeft indiener bezwaar tegen bebouwing op deze kleine groene 'postzegel' in de dorpskern.
2. Indiener pleit voor meer groen in plaats van minder groen in de dorpskern. In Bakel heeft de gemeente veel geïnvesteerd om stenen uit de kern te halen en te vervangen voor groen. In De Mortel halen ze het laatste beetje groen weg om er stenen neer te zetten. Indiener beroept zich op het gelijkheidsbeginsel.
3. Indiener is van mening dat zowel in de aanvraag als in de motivatie en adviezen onjuistheden en onwaarheden staan. Alle argumenten die woningbouw op deze locatie voorstelbaar achten, vindt indiener onvoorstelbaar.
4. In optiek van indiener is deze ontwikkeling de 'doodsteek' voor de De Mortelse gemeenschap voor wat betreft alle sociale activiteiten die op het schoolplein, tegen de bouwlocatie aan, plaatsvinden.
5. Indiener vindt het zeer vreemd dat bij de MFA zeer veel is geïnvesteerd om het pand met zijn verschillende goothoogtes en verschillende gevels een dorps karakter en uitstraling te geven. Vervolgens wordt er nu aan de andere zijde van het schoolplein een vierkante blok met aangeplakte balkonnetjes en 4 bergingen neergezet. Dit voorstelbaar vinden vindt indiener heel apart.
6. Indiener kan zich niet vinden in het collegebesluit dat in 2023 genomen is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Het collegeadvies is opgesteld door de 'slager' zelf. Indiener vindt de gehele gang van zaken rondom bebouwing op het plein apart verlopen, niet transparant en voor zijn/haar gevoel voorzien van een luchtje.
7. Met betrekking tot het aanvraagformulier heeft indiener de volgende opmerkingen/vragen:
 - indieningsdatum 23-06-2022 (vorig jaar). Klopt dit?
 - aanvraag voorziet in een reguliere procedure, waarom is er een uitgebreide verleend?
 - voor welk gebruik wordt de woning gebouwd? Eigen woning is volgens indiener niet juist, het moet 'voor een ander' zijn.
 - waar gebruikt u het bouwwerk of terrein momenteel voor? 'Wonen' is volgens indiener niet juist en het moet zijn 'overige gebruiksfunctie' namelijk groen.

8. Op blz. 28 van de toelichting staat een tabel van de VNG. Milieucategorie 1=10 meter, 2=30 meter, 3.1=50 meter, 3.2=100 meter, 4.1=200 meter en 4.2=300 meter. Vervolgens staat er op blz. 30 onder nr. 3: milieucategorie 3.1=30 meter in plaats van 50 meter. De werkelijke afstand is 34 meter. Volgens indiener is onder 3 geen sprake van milieucategorie 3.1, maar dient dit 3.2 te zijn met een richtafstand van 100 meter. In geen van de gestelde eisen wordt hier dan aan voldaan.
9. De maatschappelijke MFA is onder 5 opgenomen in de lijst op pagina 30. Indiener ziet echter niet dat de speelplaats/ het schoolplein hierin is meegenomen. Volgens de VNG moeten nieuw te bouwen woningen op een afstand van 30 meter vanaf de rand van de speelplaats/ het schoolplein gebouwd worden. Hieraan wordt niet voldaan.
10. Er ontbreekt een akoestisch onderzoek bij de stukken. Dat voldaan wordt aan de afstanden is geen garantie dat ook voldaan wordt aan de geluidsnormen.
11. Indiener pleit voor een heroverweging van de gemeente. De gemeente heeft een vaderlijke plicht naar zijn inwoners.

Beantwoording zienswijze

1. In het bestemmingsplan 'Centrumplan De Mortel' uit 2011 is deze lege plek in De Mortel bestemd voor wonen. Conform dit geldende bestemmingsplan kunnen 12 gestapelde woningen rechtstreeks worden opgericht en zijn er 6 woningen mogelijk op basis van een uitwerkingsplan. Ook maakte de woningbouw op deze locatie onderdeel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde leefbaarheidsplan De Mortel, in het kader waarvan ook de MFA De Sprank is opgericht. De mogelijkheid tot woningbouw is dus reeds een gegeven.
2. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met een passende stedenbouwkundige invulling met behoud van de groene structuur. Als geheel blijft de dorpskern van De Mortel zijn groene karakter behouden. In de planvorming is voldoende rekening gehouden met behoud en versterking van de belangrijke groenelementen in en rondom het plangebied in het centrum van De Mortel.
3. Deze zienswijze wordt inhoudelijk onvoldoende toegelicht om te kunnen weerleggen. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt en woningbouw op deze plek wordt voorstelbaar geacht.
4. Met betrekking tot de evenementen en activiteiten die plaatsvinden op het terrein grenzend aan De Sprank geldt dat bestaande activiteiten kunnen blijven plaatsvinden en voor evenementen dient conform de APV een vergunning te worden aangevraagd, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels omtrent geluid. De mogelijke invloed van het vergunde zal in ieder geval niet zodanig zijn dat wij af hadden moeten zien van de vaststelling van het plan. Zelfs indien het project ervoor zou zorgen dat er minder evenementen of in afgeslankte vorm georganiseerd kunnen worden, stellen wij ons op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het plan sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in De Mortel. Waarbij wij een groot belang hechten aan woningbouw op de projectlocatie. Hierbij betrekken wij ook dat het projectgebied reeds een woonbestemming heeft en hier momenteel ook reeds woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van 12 gestapelde woningen en 6 patiowoningen (met uitwerkingsplan). Waarbij niet dichtbij de locatie waar planologisch evenementen zijn toegestaan wordt gebouwd.

Daarnaast is het zelfs zo dat de woonbestemming niet volledig wordt ingevuld. Zo is in overleg met Stuurgroep De Mortel juist gekozen voor een kleinere footprint van het appartementengebouw om zo meer ruimte beschikbaar te houden voor evenementen.

5. Bij de planvorming is rekening gehouden met een passende architectuur op deze plek. De boerderijwoningen hebben een dorpse vormgeving gekregen, die aansluit bij de lage woonbebouwing aan de Pastoor van de Eindestraat. Het appartementengebouw sluit qua architectuur meer aan bij de wat grootschaligere bebouwing in het centrum van De Mortel, te weten de MFA en het appartementencomplex 'De Karne'. In de uitwerking is de kwaliteit van de architectuur steeds bewaakt: geen vierkant blok maar een gebouw met kap, geledingen en onderscheidende detaillering.
6. De gemeente als bestuursorgaan verleent de vergunning. Dit gebeurt zorgvuldig en zonder vooringenomenheid. De voor vergunningverlening voorgeschreven procedure is hier gevolgd. De indiener van de zienswijze onderbouwd de stelling verder niet.
7. De indieningsdatum van 23-06-2022 klopt. Met betrekking tot de procedure is de wet bepalend of het een reguliere of uitgebreide procedure betreft, niet het aanvraagformulier. In dit geval betreft dit een uitgebreide procedure. De opmerkingen omtrent het aanvraagformulier zijn verwerkt in de aanvullende memo 'aanvraag vergunning' van 4 februari 2025, welke is toegevoegd aan de stukken behorende bij de beschikking.
8. Op pagina 28 en 29 van de ruimtelijke onderbouwing staat ook toegelicht dat bij het omgevingstype gemengd gebied de milieufstanden met één trede mogen worden verlaagd. Er is onderbouwd dat er sprake is van gemengd gebied. De mogelijkheid voor het verlagen van de afstanden voor een gemengd gebied is opgenomen in de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de VNG. De genoemde afstanden in de handreiking gaan uit van het gebiedstype rustige woonwijk. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één trede verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, wat het verlagen van de richtafstanden met één trede rechtvaardigt. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Voor het constructiebedrijf (onder punt 3 in de bedrijfstabel) kan aan zowel een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 3.1) als een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2) worden voldaan, wanneer de richtafstand wordt gemeten vanaf het bestemmingsvlak van het constructiebedrijf tot aan de nieuwe woningen. Deze afstand bedraagt namelijk meer dan 50 meter. Gezien hier sprake is van een omgevingsvergunning (en niet van een omgevingsplan), dient de positionering van de woningen zo te worden uitgevoerd als aangevraagd en is de woonbebouwing op een kortere afstand van het constructiebedrijf niet toegestaan.

Daar komt bij dat er meerdere woningen dichterbij het betreffende bedrijf zijn gelegen en de woningen binnen het projectgebied reeds planologisch zijn toegestaan.

9. Volgens het Activiteitenbesluit mag stemgeluid bij het bepalen van geluidsniveaus buiten beschouwing worden gelaten. Dit is vastgelegd in art. 2.18 onder h en i van het Activiteitenbesluit en is tevens opgenomen in art. 5.73 Bkl jo. Art. 22.70 van de

bruidsschat (opgenomen in het omgevingsplan). Deze regels worden in ruimtelijke procedures toegepast als de zogenaamde omgekeerde werking. Dit betekent dat de regels twee kanten op werken: zowel bij een melding activiteitenbesluit vanuit de instelling/school, als bij het realiseren van een andere ruimtelijke invulling, zoals dat bij onderhavig plan het geval is. Er geldt dus geen wettelijke richtafstand die aangehouden moet worden van een speelplaats of schoolplein.

10. In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.3) is het aspect geluid onderbouwd. Hier zijn geen aanvullende eisen uit voortgekomen en akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht. Qua wegverkeerslawaai hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden gedaan aangezien er sprake is van een 30 km-zone. Qua industrielawaai hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden gedaan aangezien de relevante richtafstand uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 wordt aangehouden. Er is ook geen indicatie dat er niet aan de geluidsnormen wordt voldaan.
11. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt en woningbouw op deze plek wordt voorstelbaar geacht. Wij staan nog steeds achter deze afweging. Een heroverweging is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op punt 7 deels gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van de omgevingsvergunning:

- Toevoegen van de aanvullende memo 'Aanvraagformulier vergunning' aan de stukken behorende bij de beschikking.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

2.4 Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 6 juli 2023 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener ziet het sober in voor het toekomstig dorpshart van De Mortel. Er verdwijnt niet alleen een mooi stuk groen, maar ook de mogelijkheid voor het houden van evenementen. Deze evenementen zijn van belang voor het behoud van een hechte dorpsgemeenschap.
2. Indiener is zeker niet tegen woningbouw in De Mortel en wil er later zelf ook gaan wonen. Echter zijn er zoveel meer plekken om woningen te bouwen in De Mortel. Indiener betreurt het dan ook dat juist deze mooie, groene en veelzijdige plek opgeofferd moet worden voor de bouw van woningen in welke vorm dan ook.

Beantwoording zienswijze

1. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met een passende stedenbouwkundige invulling met behoud van de groene structuur. Als geheel blijft de dorpskern van De Mortel zijn groene karakter behouden. In de planvorming is rekening gehouden met behoud en versterking van de belangrijke groenelementen in en rondom het plangebied in het centrum van De Mortel.

Met betrekking tot de evenementen en activiteiten die plaatsvinden op het terrein grenzend aan De Sprank geldt dat bestaande activiteiten kunnen blijven plaatsvinden en voor evenementen dient conform de APV een vergunning te worden aangevraagd, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels omtrent geluid.

De mogelijke invloed van het vergunde zal in ieder geval niet zodanig zijn dat wij af hadden moeten zien van de vaststelling van het plan. Zelfs indien het project ervoor zou zorgen dat er minder evenementen of in afgeslankte vorm georganiseerd kunnen worden, stellen wij ons op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het plan sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de hechte dorpsgemeenschap van De Mortel. Waarbij wij een groot belang hechten aan woningbouw op de projectlocatie.

Hierbij betrekken wij ook dat het projectgebied reeds een woonbestemming heeft en hier momenteel ook reeds woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van 12 gestapelde woningen en 6 patiowoningen (met uitwerkingsplan). Waarbij niet dichtbij de locatie waar planologisch evenementen zijn toegestaan wordt gebouwd.

Daarnaast is het zelfs zo dat de woonbestemming niet volledig wordt ingevuld. Zo is in overleg met Stuurgroep De Mortel juist gekozen voor een kleinere footprint van het appartementengebouw om zo meer ruimte beschikbaar te houden voor evenementen.

2. Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met minder bezwaren.

Het is een weloverwogen keuze van de gemeente om juist deze locatie in het centrum aan te wijzen als bouwlocatie voor woningen. Deze keuze is reeds, vanwege stedenbouwkundige en financiële overwegingen, gemaakt in het kader van de oprichting van de MFA De Sprank. Dit staat los van mogelijke andere beschikbare locaties. Het staat niet op voorhand vast dat realisering van het bouwplan op een andere vergelijkbare locatie tot minder bezwaren zal leiden.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.5 Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 juli 2023 digitaal ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Woningbouw op het plein in De Mortel is voorstelbaar. Het lukt indiener niet hier een voorstelling van te maken. Als indiener de voorstelling maakt van een appartementencomplex en 4 woningen op het plein, komen er enkel beelden naar boven van een ingekrompen vlooiemarkt, van een geluidsarme kermis, van gecomprimeerd beachvolleybal of beachtennis. Ook spelende kinderen zullen in de toekomst (qua geluid) rekening moeten houden toekomstige bewoners. Kortom met woningbouw op ons dorpsplein, doet de gemeente de Mortelnaren tekort.
2. Indiener schrijft dat de gemeente veel waarde hecht aan een prettige, gezonde leefomgeving. De gemeente wil het dorpshart een impuls geven, zodat een levendig voorzieningencentrum ontstaat. De gemeente wil dit bereiken door samen het groen te versterken tot een waardevol robuust groen netwerk dat de biodiversiteit ondersteunt. De gemeente wil oog hebben voor toekomstige generaties. De gemeente hecht waarde aan een goed vestigingsklimaat afgestemd op de vraag van inwoners, woningbouw die

voorziet in de behoefte van de eigen inwoners. Stuk voor stuk prachtige intenties, alleen jammer dat de gemeente met 14 wooneenheden op het dorpsplein de leefbaarheid denkt te versterken terwijl dit juist averechts zal werken.

3. Indiener is het er niet mee eens dat het dorpsplein gezien wordt als een inbreidingslocatie, “een lege plek die dient te worden opgevuld”. ‘De Karne’, ook een appartementencomplex in De Mortel, staat op de plek van een voormalige zuivelfabriek met vergelijkbare afmetingen. Hierbij is het voorstelbaar dat het om een inbreidingslocatie gaat. Bij dorpshuis ‘De Sprank’ heeft men moeite gedaan om een dorpse uitstraling te creëren. Het gaat indiener te ver om ‘De Karne’, ‘De Sprank’ en de kerk met pastorie te associëren met een stedelijk karakter om zo de bouw van een “qua maat en schaal passend” nieuw appartementencomplex te rechtvaardigen. De Mortel wordt voor wat betreft verstedelijkingsgraad immers gecategoriseerd als “weinig verstedelijkt”. In de Nota Welstand en beeldkwaliteit stelt de gemeente zelf ook voor om het herkenbare, kleinschalige en dorpse karakter van De Mortel te behouden.
4. Indiener vraagt zich af hoe het heeft kunnen gebeuren dat op het, decennialang onbewoonde dorpshart, met centrale voorzieningen, te midden van openbaar groen, nu woningen en nog erger, een appartementencomplex moeten verrijzen. Als de plannen zoals nu voorliggen worden uitgevoerd, is De Mortel het eerste dorp in Nederland met een dorpscorridor in plaats van een dorpsplein. Is dit het “zorgvuldige ruimtegebruik” waar de toekomstige generatie genoeg mee moet nemen?
5. Als dit de enige plek in De Mortel zou zijn waar nieuwbouw mogelijk is dan zou indiener zich er nog iets van voor kunnen stellen, maar er worden op meerdere locaties meer dan 40 woningen gerealiseerd. Dit is volgens indiener een goede ontwikkeling, want er is behoefte aan betaalbare woningen voor eigen starters en senioren. Het is de vraag of de, met name niet grondgebonden, prijzige appartementen in voorliggend plan, in de lokale woonbehoefte voorzien.
6. Behalve dat de belangen van de huidige bewoners in het geding zijn, wordt volgens indiener ook geen recht gedaan aan de belangen van toekomstige pleimbewoners. Indiener stelt dat de basiskwaliteit van de leefbaarheid en vitaliteit, zoals wordt nagestreefd voor kleine kernen, zowel voor pleimbewoners als voor pleingebruikers niet kan worden gewaarborgd. Behalve incidentele evenementen in het weekend, spelen kinderen dagelijks structureel op het naastgelegen schoolplein. Ook na school en 's avonds is het schoolplein een ontmoetingsplek. Een schoolplein dat door de architecten ten onrechte in 3D dezelfde kleur en structuur krijgt als het grasveld dat ernaast ligt en dat “speelveld” wordt genoemd.
7. In het concept groenstructuur en groenbeleidsplan van de gemeente merkt men ten onrechte het hele parkeerterrein en de fietsenstalling van de MFA aan als “parken en grotere groengebieden”.
8. Indiener is van mening dat de aanbesteding ook om een heroverweging vraagt. Er zijn namelijk al verschillende projectontwikkelaars zonder resultaat met dit plan bezig geweest. De huidige ontwikkelaar is “uitverkoren” doordat hij de “ontwerpprijsvraag” heeft “gewonnen”. Echter na de gunning worden ineens de spelregels van hoogte, breedte en diepte gewijzigd ten gunste van de ontwikkelaar. Indiener kan zich voorstellen dat de verliezers van de prijsvraag en de ontwikkelaars die zich eerder om economische redenen terugtrokken, ook nieuwe mogelijkheden zien als een ruimere maatvoering vergund gaat worden. Zou het niet rechtvaardiger zijn om hen ook een nieuwe kans te geven.

9. Ten tijde van de herontwikkeling van de kern stelde men dat de bouw van de MFA alleen haalbaar zou zijn door de verkoop van gronden. Deze overtuiging is conform indiener al ingehaald door de tijd en wellicht ook door de gedeeltelijke verkoop van de MFA. Dat een klein deel van de MFA verkocht zou worden aan een ondernemer was ook moeilijk voorstelbaar. Dit is in de loop der jaren toch mogelijk gebleken.
10. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder (geluid, water en hitte), zowel bij alle Mortelnaren als bij eventuele nieuwe pleinbewoners. Bouwen op het centrumplan in De Mortel is volgens indiener in strijd met het gemeentelijke beleid op het gebied van de groennorm, ruimtelijke ordening en de Nota Welstand en beeldkwaliteit. "Plannen moeten terughoudend worden ingepast tussen de bestaande panden, zodat de landelijke identiteit op de voorgrond blijft staan".
11. In het vorige bestemmingsplan zijn niet voor niets voorwaarden opgenomen. Indiener vindt het gemak waarmee de gemeente afstand neemt van haar eigen beleidsprincipes en bouwregels (art. 6 Wonen, 6.2.1 en 6.2.2) zeer verontrustend. Indiener maakt zich ernstig zorgen dat de gemeente bij eventuele toekomstige geluidshinder met evenveel gemak afscheid neemt van de verbindende dorpsactiviteiten.

Beantwoording zienswijze

1. Met betrekking tot de evenementen en activiteiten die plaatsvinden op het terrein grenzend aan De Sprank geldt dat bestaande activiteiten kunnen blijven plaatsvinden en voor evenementen dient conform de APV een vergunning te worden aangevraagd, waarbij tevens dient te worden voldaan aan de geldende regels omtrent geluid.

Daarnaast mag, in het kader van het gestelde omtrent spelende kinderen, volgens het Activiteitenbesluit stemgeluid bij het bepalen van geluidsniveaus buiten beschouwing worden gelaten. Dit was vastgelegd in art. 2.18 onder h en i van het Activiteitenbesluit en is tevens opgenomen in art. 5.73 Bkl jo. Art. 22.70 van de bruidsschat (opgenomen in het omgevingsplan). Deze regels worden in ruimtelijke procedures toegepast als de zogenaamde omgekeerde werking. Dit betekent dat de regels twee kanten op werken: zowel bij een melding activiteitenbesluit vanuit de instelling/school, als bij het realiseren van een andere ruimtelijke invulling, zoals dat bij onderhavig plan het geval is.

De mogelijke invloed van het vergunde zal in ieder geval niet zodanig zijn dat wij af hadden moeten zien van de vaststelling van het plan. Zelfs indien het project ervoor zou zorgen dat er minder evenementen of in afgeslankte vorm georganiseerd kunnen worden, stellen wij ons op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat er als gevolg van het plan sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in De Mortel. Waarbij wij een groot belang hechten aan woningbouw op de projectlocatie. Hierbij betrekken wij ook dat het projectgebied reeds een woonbestemming heeft en hier momenteel ook reeds woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van 12 gestapelde woningen en 6 patiowoningen (met uitwerkingsplan). Waarbij niet dichtbij de locatie waar planologisch evenementen zijn toegestaan wordt gebouwd.

Daarnaast is het zelfs zo dat de woonbestemming niet volledig wordt ingevuld. Zo is in overleg met Stuurgroep De Mortel juist gekozen voor een kleinere footprint van het appartementengebouw.

2. De keuze om woonbebouwing toe te voegen op de huidige lege plek aan de Lochterweg, is reeds gemaakt in het kader van de oprichting van de MFA De Sprank, onderdeel van het door de gemeenteraad vastgestelde leefbaarheidsplan De Mortel. Enerzijds was dit nodig vanuit stedenbouwkundig oogpunt (twee zijdes van plein bebouwen) en anderzijds vanuit financieel oogpunt (om de kosten voor de aankoop en oprichting MFA deels te dekken). Ook in de "Nota van beantwoording zienswijzen" behorende bij het

bestemmingsplan “Centrumplan De Mortel” is uitgebreid toegelicht dat het behoud van de voormalige Dorpsweide geen haalbare kaart was.

Bij de planvorming is het dorpsplein met muziekkiosk, grenzend aan De Sprank behouden. Als geheel blijft de dorpskern van De Mortel zijn groene karakter behouden. In de planvorming is rekening gehouden met behoud en versterking van de belangrijke groenelementen in en rondom het plangebied in het centrum van De Mortel.

Wij zijn, anders dan de indiener van de zienswijze, van mening dat met het aangevraagde plan de leefbaarheid in de kern wel degelijk wordt vergroot.

3. Zowel het Centrumplan De Mortel als woningbouwontwikkeling De Karne betreffen inbreidingslocaties, aangezien dit ontwikkelingen betreffen binnen de bebouwde kom. Binnen plangebied van Centrumplan De Mortel is planologisch reeds woningbouw toegestaan. De woningbouwontwikkeling ter plaatse van De Karne was een herstructureringslocatie, aangezien het ter vervanging van de voormalige zuivelfabriek was.

Bij de planvorming is rekening gehouden met een passende architectuur op deze plek. Het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de Stuurgroep De Mortel, juist om te bewaken dat het plan passend zou worden op deze plek. Het appartementengebouw sluit qua architectuur aan bij de wat grootschaligere bebouwing in het centrum van De Mortel, te weten de MFA en het appartementencomplex ‘De Karne’.

Het plan is getoetst aan de ‘Nota Welstand & Beeldkwaliteit’. Hierbinnen is het gelegen binnen de ‘Beelddragende Routes - De Mortel’. Hierin zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld. Deze gaan over identiteit, bouwmassa, uitwerking en materiaal & kleur. Om het dorpse karakter te behouden dient bebouwing in dit gebied een traditionele kap uitgevoerd als zadeldak, schilddak of mansarde te hebben. Om nog beter aan voornoemde te kunnen voldoen en bij te dragen aan het dorpse karakter van de bebouwing, zijn de twee platte dakdelen van het appartementengebouw vervangen door een traditionele kap, waarmee het gehele appartementencomplex van een hellend dak is voorzien. Een kap zorgt er namelijk mede voor dat de massa dorpser oogt, een plat dak oogt juist stedelijker.

4. In de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningstukken is uitgebreid onderbouwd dat er sprake is van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.
5. Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met minder bezwaren.

Het is een weloverwogen keuze van de gemeente om juist deze locatie in het centrum aan te wijzen als bouwlocatie voor woningen. Deze keuze is reeds, vanwege stedenbouwkundige en financiële overwegingen, gemaakt in het kader van de oprichting van de MFA De Sprank. Dit staat los van mogelijke andere beschikbare locaties. Het staat niet op voorhand vast dat realisering van het bouwplan op een andere vergelijkbare locatie tot minder bezwaren zal leiden.

Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 en is afgestemd met Stuurgroep De Mortel. Alle woningen en appartementen (uitgezonderd één appartement) zijn drempelloos toegankelijk en daarmee geschikt voor ouderen maar

evengoed voor starters op de woningmarkt. De prijs is nog niet bekend, dus op wat voor basis wordt gesteld dat ze prijzig zijn is niet duidelijk. De appartementen en woningen hebben allen een eigen buitenruimte. Het zijn inderdaad geen traditioneel opgezette woningen met vrije achtertuin, maar hier is bewust voor gekozen op deze plek in het dorp met een alzijdige oriëntatie. Dit type woningen is een toevoeging ten opzichte van het meer traditionele woningbouwaanbod in De Mortel.

6. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat de huidige activiteiten op het schoolplein en grasveld onverminderd plaats kunnen vinden en dat er voor de toekomstige pleinbewoners sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zie ook de beantwoording onder punt 1.

De 3D tekening waaraan wordt gerefereerd dient als illustratie voor de beeldvorming en niet als fotografische weergave van de situatie.

7. Dit betreft een reactie op het groenstructuur en beleidsplan (GSBP). In het kader van de inspraak op het GSBP hebben wij deze reactie ook ontvangen. Naar aanleiding daarvan is de kaart en de berekening van het aantal vierkante meters groen in De Mortel in het GSBP aangepast.
8. Er is gekozen voor deze manier van aanbesteden om tot een passende en door iedereen gedragen invulling te komen. De aanbesteding van dit project is door gemeente op transparante wijze uitgevoerd.

De ontwikkelaar maakt geen gebruik van de maximale planologische mogelijkheden qua aantal woningen (in totaal 14 woningen in plaats van 18). Er wordt ingezet op kwaliteit en niet kwantiteit. Er wordt vanuit kwalitatieve overwegingen en in samenspraak met de Stuurgroep De Mortel afgeweken van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Zo wordt er gekozen om (qua voetprint) een compacter appartementencomplex te realiseren met een extra bouwlaag, zodat er meer open ruimte beschikbaar blijft voor evenementen.

9. De bouw van de MFA wordt slechts deels bekostigd vanuit de verkoop van de grond voor woningbouw. Er is sprake van een negatieve gemeentelijke grondexploitatie en dit is niet achterhaald door de tijd.
10. Conform geldend bestemmingsplan kunnen 12 gestapelde woningen rechtstreeks worden opgericht in het zuidwestelijke deel en zijn er in het noordoostelijke deel 6 patiowoningen mogelijk op basis van een uitwerkingsplan. De vergunning omvat een aanvraag voor 10 gestapelde woningen die rechtstreeks zijn toegestaan en 4 grondgebonden woningen binnen het uitwerkingsgebied.

De ontwikkeling is getoetst op vigerend beleid en regelgeving. Zo ook geluid, water, groen, goede ruimtelijke ordening en welstand en beeldkwaliteit.

Met betrekking tot geluid wordt verwezen naar punt 1 van deze zienswijze en tevens verwezen naar paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Naar aanleiding van de zienswijze is bij de vergunning een bergingsberekening toegevoegd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan het beleid van zowel de gemeente als het waterschap.

Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze en voor de 4 grondgebonden woningen uit de uitwerkingsbevoegdheid wordt getoetst aan de groennorm (75 m²/woning), aangezien deze woningen middels een uitwerkingsbevoegdheid mogelijk

worden gemaakt. Uit de ruimtelijke onderbouwing en het beplantingsplan blijkt dat hieraan wordt voldaan. De overige 10 woningen zijn reeds toegestaan conform geldend bestemmingsplan en hiervoor hoeft niet voldaan te worden aan de groennorm.

Er is voor deze ontwikkeling een zorgvuldige afweging gemaakt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of woningbouw op deze plek voorstelbaar wordt geacht qua uitstraling en schaal. De inpassing tussen bestaande bebouwing is beoordeeld en akkoord bevonden door het adviesteam welstand & beeldkwaliteit.

11. In nauw overleg met de Stuurgroep De Mortel is ervoor gekozen een compacter gebouw te realiseren, om zodoende meer open ruimte aan het plein te behouden voor evenementen. Hierdoor heeft het appartementengebouw een extra bouwlaag gekregen in ruil voor een kleinere footprint, waarvoor is afgeweken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan. De onderbouwing voor het afwijken van de bouwregels is toegevoegd aan paragraaf 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdeel 10 en 11 gedeeld en op onderdeel 3 gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van de omgevingsvergunning:

- Het toevoegen van een kap als vervanging van de platte dakdelen, wat nader is toegelicht in de memo 'Aanpassing van kapvorm' van 20 maart 2025, welke is toegevoegd aan de stukken behorende bij de beschikking.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 2.4. 'Strijdigheden met geldend planologisch kader' wordt toegevoegd met een onderbouwing op welke aspecten van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken en waarom.
- Ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4.14. 'Groen' wordt aangepast en er wordt voor de 4 grondgebonden woningen getoetst op de groennorm. Daarnaast wordt er een beplantingsplan toegevoegd waaruit blijkt dat er 300 m² openbaar groen wordt gerealiseerd.
- Er is een waterbergingsberekening uitgevoerd, waarbij wordt getoetst en voldaan aan de 60mm norm.

De ingediende zienswijze wordt voor de overige onderdelen niet gedeeld.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De planopzet is op de volgende punten gewijzigd:
 - De bestaande drempel in de Lochterweg (halverwege het plangebied) zal worden verwijderd en vervangen door andere elementen.
 - Drie inritten aan de Lochterweg zijn niet wenselijk. De middelste inrit is komen te vervallen.
 - Het pad halverwege het plangebied voor de schoolgaande jeugd komt te vervallen door realisatie van het centrumplan. Uit een schouw van de gemeente en overleg met de school blijkt dat dit niet tot problemen zal leiden gezien het beperkte gebruik.
 - Vijf parkeerplaatsen op het middenterrein (tussen het appartementencomplex en de grondgebonden woningen) komen te vervallen aangezien er onvoldoende manoeuvreerruimte is. In ruil daarvoor worden er zeven extra parkeerplaatsen op de westelijke parkeercoffer mogelijk gemaakt.
- Het plan is civieltechnisch uitgewerkt. Bij de vergunningstukken is een ondergrondse en bovengrondse situatietekening toegevoegd. Ook is hierbij in beeld gebracht welke gronden openbaar gebied worden.
- De waterhuishouding is nader uitgewerkt. Er is een hemelwaterbergingsberekening opgesteld en de bergingsvoorzieningen zijn uitgewerkt.

- Er is een beplantingsplan opgesteld voor het openbaar groen, welke als verplichting aan de vergunning wordt gekoppeld. Er is rekening gehouden met de herplant van de te kappen bomen en groeninpassing van het verdeelstation. De waardevolle groenstructuur haaks op de Lochterweg wordt versterkt.
- Vogelnestkasten en vleermuiskasten zijn toegevoegd aan de geveltekeningen.

Mijn situatie

Ik maak:	zelf bezwaar
Besluitdatum:	25-05-2023

Gegevens besluit

Onderwerp en omschrijving van besluit: (maximaal 400 karakters)	Ontwerpbesluit uitgebreide procedure realiseren appartementengebouw met 10 appartementen, twee gechakelde woningen en twee vrijstaande woningen
Kenmerk besluit:	Omgevingsvergunning 45969-2023
Besluit van:	het college van burgemeester en wethouders

Motivatie bezwaar

U kunt hier aangeven wat uw bezwaar is tegen het genomen besluit. U kunt hier ook aangeven waarom u belanghebbende bij dit besluit bent en waarom u tegen het genomen besluit bent.	Toelichting bezwaar Fam. [REDACTED] Pastoor vd Eindestraat [REDACTED] De Mortel. • Het bouwplan komt recht tegenover ons huis te staan waardoor ons vrij uitzicht weggenomen word . • Er is in 2011 afgesproken / beloofd dat er gebouwd gaat worden naar behoefte van de mortel en dat er woningen gebouwd gaan worden voor ouderen en zorgwoningen dat is volgens ons niet meer aan de orde door er dure appartementen en woningen te plaatsen zonder achtertuin of ruimte om te zitten dat is niet echt wat er in een dorp hoort. Er zou nu gebouwd worden voor ouderen en jongeren welke jongeren kan een duur appartement kopen. • Er is destijds ook afgesproken dat de goot-bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 en 9 meter zou bedragen er staat nu bouwhoogte maximaal 12 meter?? • De sprang is al hoogbouw met daar tegen over de hoge appartementen wat doet dat met geluid van dorpse activiteiten op het plein? Geluid blijft hangen dus overlast bewoners appartementen waardoor klachten , weg activiteiten zoals kermis feest – beachvolleybal – beach tennis- schaatsbaan (in de winter) school activiteiten. • Er word aangegeven dat de Mortel een landelijke kern in een stedelijk gebied van Eindhoven is. Met de bouw ontwikkeling wordt een lege plek in de kern opgevuld en wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt. Dat is naar onze mening niet waar een lege plek in het dorp zorgt voor leefbaarheid van het dorp. Waar kinderen vrij kunnen spelen zonder overlast te bieden aan de bewoners van de woningen achter het speelveldje waar alleen een heg tussen staat. De enige lege plek wordt volgebouwd dus verstedelijking ! • Op afbeelding 19 (Zie bijlage 1 de cirkel op de foto is café t`Anker) is de bedrijvigheid in de omgeving aangeduid met cijfers . Wij missen daarin café t`Anker wat onder horeca valt op de foto? Het café ligt dichtbij het appartementen complex . wij vragen ons f of het café buiten de indicatieve afstand valt van het VNG? Bijlage 1 foto 1 aanduiding café t`Anker . Foto 2 alle bedrijven aangeduid met cijfers. • Ook word de kruising Pastoor vd Eindestraat / Lochterweg/ Kastanjelaan onoverzichtelijker door bebouwing. deze wegen zijn een belangrijke doorgang voor school gaande kinderen.
--	---

Bijlagen toevoegen

Indien u documenten heeft die het nog duidelijker maken dat u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u deze hier toevoegen.

Papieren documenten kunt u per post opsturen of aan de balie afgeven. Wij verzoeken u vriendelijk om op de envelop het zaaknummer te vermelden. Dit zaaknummer krijgt u te zien in het 'Afronden' scherm.

Klik op +Toevoegen om een bestand te uploaden:

Scan 1 Gemeente.pdf, Scan 2 gemeente.pdf

Mijn gegevens

Voornamen:	
Achternaam:	
Adres:	Pastoor v.d. Eindestraat 5425VX De Mortel
Geboortedatum:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Mijn situatie

Ik maak:	zelf bezwaar
Besluitdatum:	06-06-2023

Gegevens besluit

Onderwerp en omschrijving van besluit: (maximaal 400 karakters)	Ontwerpbesluit uitgebreide procedure realiseren appartementengebouw met 10 appartementen, twee geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen Lochterweg 5a,5b,5c,5d,5e,5f,5g,5h,5j,5k 9, 11, 13, 15
Kenmerk besluit:	45969-2023
Besluit van:	het college van burgemeester en wethouders

Motivatie bezwaar

U kunt hier aangeven wat uw bezwaar is tegen het genomen besluit. U kunt hier ook aangeven waarom u belanghebbende bij dit besluit bent en waarom u tegen het genomen besluit bent.	Bezwaar tegen het ontwerp besluit in De Mortel Lochterweg Pastoor vd Eindestraat . 10 Appartementen , 2 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen publicatie 6-6-2023. 1. Mijn mooi vrije uitzicht verdwijnt . 2. Het groene hart in ons Dorp gaat weg men zou het groen moeten koesteren en is beter voor het milieu. 3. De leefbaarheid in het Dorp word minder met de komst van de hoogbouw activiteiten zoals Kermis, sport evenementen ,school activiteiten , schaatsbaan zal verdwijnen door geluids overlast voor de bewoners. 4. Er is voldoende bouwgrond in De Mortel net buiten de kern. 5. De Mortel wordt niet vertegenwoordigd in de Gemeente Gemert-Bakel. 6. Mijn woning zal veel in waarde dalen 7. 80% van de Mortelse inwoners is tegen de komst van het appartementen gebouw en de woningen . veel te veel steen in het groene hart. Maar helaas laat niemand zich horen. 8. Er is afgesproken dat er gebouwd ging worden naar behoefte van de inwoners van DE Mortel en vóór inwoners van de Mortel maar er is niemand uit het dorp die daar wil wonen. Zeker in een duur appartement . Dus word het bouwen voor mensen uit de regio die helemaal geen dorps gevoel kennen .
--	--

Bijlagen toevoegen

Indien u documenten heeft die het nog duidelijker maken dat u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u deze hier toevoegen.

Papieren documenten kunt u per post opsturen of aan de balie afgeven. Wij verzoeken u vriendelijk om op de envelop het zaaknummer te vermelden. Dit zaaknummer krijgt u te zien in het 'Afronden' scherm.

Mijn gegevens

Voornamen:	
Achternaam:	

Adres:

Pastoor v.d. Eindestraat 2

5425VX De Mortel

Geboortedatum:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Mijn situatie

Ik maak:	zelf bezwaar
Besluitdatum:	06-06-2023

Gegevens besluit

Onderwerp en omschrijving van besluit: (maximaal 400 karakters)	Bezwaar tegen de voorgenomen bebouwing aan de Lochterweg in DE MORTEL. Bezwaar tegen het ontwerpbesluit ontwerpbeschikking en aanvraag omgevingsvergunning. Nummers 244706, 45969-2023 en 7075233
Kenmerk besluit:	NUMMERS 244706, 45969-2023 en 7075233
Besluit van:	het college van burgemeester en wethouders

Motivatatie bezwaar

U kunt hier aangeven wat uw bezwaar is tegen het genomen besluit. U kunt hier ook aangeven waarom u belanghebbende bij dit besluit bent en waarom u tegen het genomen besluit bent.	Geachte Heer/Mevrouw, Hierbij dien ik een bezwaar in tegen het ontwerpbesluit ontwerpbeschikking en aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van appartementen en woningen aan de Lochterweg in DE MORTEL. Nummer 244706, 45969-2022 en 7075233. Allereerst ben ik absoluut niet tegen woningbouw maar wel tegen woningbouw op deze locatie voor het behoud van het kleine stukje groen met een dorps karakter. Als aanwonende en inwoner van DE MORTEL heb ik bezwaar op bebouwing van ons klein groen post zegeltje in de dorpskern. Ik pleit voor meer groen in plaats van minder groen in de kern. Kijk naar Bakel daar heeft de gemeente veel geïnvesteerd om stenen uit de kern te halen en te vervangen voor groen waar ze in DE MORTEL het laatste beetje groen eruit gaan halen voor stenen. Waar is het gelijkheidsbeginsel? Verder ben ik van mening dat zowel in de aanvraag als motivatie en advies onjuistheden staan en zelfs onwaarheden. Alle argumenten die woningbouw op deze locatie voorstelbaar vinden vind ik ze onvoorstelbaar met het verschil dat ik aanwonende ben en deel uitmaak van DE MORTELSE gemeenschap. In mijn optiek is het de doodsteek van DE MORTELSE gemeenschap. (Mes in de rug.) wat betreft alle sociale activiteiten die op het schoolplein tegen de bouwlocatie aan plaatsvinden. Alles is koek en ei totdat de koffers (verhuisdozen) zijn uitgepakt. Vervolgens vindt ik het zeer vreemd dat bij de bouw van de MFA zeer veel is geïnvesteerd om het pand met zijn verschillende goot hoogtes en verschillende gevels een dorps karakter, uitstraling te geven en vervolgens aan de andere zijde van het schoolplein een vierkante blok met aangeplakte balkonnetjes en 4 bergingen voorstelbaar te vinden is wel heel apart. Een kind zou dit bijna kunnen snappen. Ook kan ik me niet vinden in het collegebesluit dat dit jaar 2023 genomen is om medewerking te verlenen voor een bestemmingsplanwijziging voorstelbaar te achten en dat het collegeadvies is opgesteld door de slager zelf. Verder is de gehele gang van zaken rondom de bebouwing op het plein apart verlopend niet transparant en voor mijn gevoel voorzien van een luchtje. Feiten op een rij: Aanvraag Datum 23 06 2022? Vorig jaar. Reguliere procedure? Uitgebreide procedure. 2 Woning. Voor welke functie wordt de woning gebouwd? Eigen woning is volgens mij NIET juist moet zijn ander. 9 Gebruik.
--	---

Waar gebruikt u het bouwwerk of terrein momenteel voor? Wonen is volgens mij NIET juist en moet zijn overige gebruiksfunctie namelijk GROEN. Om onduidelijkheden te voorkomen het vorige bestemmingsplan handhaven om de aanbestedingen duidelijk en gelijk te houden.

Vervolgen staat op blz. 28 van de toelichting een tabel van de VNG milieu categorie 1=10 meter 2=30 meter 3.1=50 meter 3.2=100 meter 4.1=200 meter 4.2=300 meter en vervolgens staat er op blz. 30 nummer 3 milieu categorie 3.1=30 meter in plaats van 50 meter volgens de tabel. Werkelijke afstand 34 meter, maar volgens mij moet het NIET categorie 3.1 maar 3.2 zijn met volgens de tabel een afstand van 100 meter zijn. Dan wordt hier in GEEN van de twee gevallen voldaan aan de gestelde eisen.

Nummer 5 maatschappelijke MFA wordt ook meegenomen in de lijst maar ik zie NIETS van de speelplaats/schoolplein opgenomen in de tabel. Volgens de VNG moeten nieuw te bouwen woningen op een afstand van ongeveer 30 meter vanaf de rand van de speelplaats/schoolplein gerealiseerd worden. Volgens mij wordt hieraan NIET voldaan en een akoestische rapport ontbreekt ook. De 30 meter is zelfs nog geen garantie dat ook aan de geluidsnormen voldaan wordt.

Afsluitend gemeente bedenk goed wat je doet!!!
Een gemeente heeft een vaderlijke plicht naar zijn inwoners.
Krab nog een keer goed achter je oren.
BETER TEN HALVE GEKEERD DAN TEN HELE GEDWAALD.
Ik ben voor toelichtingen altijd bereid.

Met vriendelijke groeten,

Een bezorgde inwoner van DE MORTEL.

Bijlagen toevoegen

Indien u documenten heeft die het nog duidelijker maken dat u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u deze hier toevoegen.

Papieren documenten kunt u per post opsturen of aan de balie afgeven. Wij verzoeken u vriendelijk om op de envelop het zaaknummer te vermelden. Dit zaaknummer krijgt u te zien in het 'Afronden' scherm.

Klik op +Toevoegen om een bestand te uploaden:

Geachte Heer BEZORGDE MORTELNAAR.docx

Mijn gegevens

Voornamen:

Achternaam:

Adres:

Oude-Molenweg

5425VP De mortel

Geboortedatum:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Mijn situatie

Ik maak:	zelf bezwaar
Besluitdatum:	06-06-2023

Gegevens besluit

Onderwerp en omschrijving van besluit: (maximaal 400 karakters)	appartementengebouw en boerderijwoning. op het dorpsplein aan de Lochterweg in De Mortel
Kenmerk besluit:	45969-2023
Besluit van:	het college van burgemeester en wethouders

Motivatie bezwaar

U kunt hier aangeven wat uw bezwaar is tegen het genomen besluit. U kunt hier ook aangeven waarom u belanghebbende bij dit besluit bent en waarom u tegen het genomen besluit bent.	hierbij dien ik bezwaar in tegen de bouw van appartementen op ons (nog) groene veelzijdige plein. ik zie het sober in voor het toekomstige dorpshart van De Mortel. Niet alleen verdwijnt er een mooi stuk groen. maar ook de mogelijkheid voor het houden van evenementen. deze evenementen zijn van belang voor het behoud van de hechte dorpsgemeenschap. ik ben er zeker niet op tegen om woningen te bouwen in de mortel. sterker nog ik wil er later zelf ook gaan wonen. dus ook ik zal een huis nodig hebben maar er zijn nog zoveel meer mogelijke plekken om te bouwen. en ik betreur het dan als we deze mooie groene veelzijdige plek moeten opofferen voor de bouw van woningen in welke vorm dat het dan ook mag zijn.
--	--

Bijlagen toevoegen

Indien u documenten heeft die het nog duidelijker maken dat u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u deze hier toevoegen.

Papieren documenten kunt u per post opsturen of aan de balie afgeven. Wij verzoeken u vriendelijk om op de envelop het zaaknummer te vermelden. Dit zaaknummer krijgt u te zien in het 'Afronden' scherm.

Mijn gegevens

Voornamen:	
Achternaam:	
Adres:	Oude-Molenweg 5425VP De mortel
Geboortedatum:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Bezwaar tegen het ontwerpbesluit uitgebreide procedure realiseren appartementengebouw met 10 appartementen en 4 woningen, Lochterweg De Mortel, 25 mei 2023, nr. 45969-2023.

Woningbouw op het plein van De Mortel is voorstelbaar.....

Hoezeer ik me ook inleef en me hiervan een voorstelling probeer te maken; het lukt me gewoonweg niet.... Als ik me een voorstelling maak van een appartementencomplex en 4 woningen op het plein, komen er alleen beelden naar boven van een ingekrompen vlooiemarkt, van een geluidsarme kermis, van gecompriemd beachvolleybal of beachtennis.... De kinderen die ik vandaag zag spelen op de half-pipe, kunnen zich in de toekomst ook alleen nog maar een voorstelling maken van hoe het had kunnen zijn om schaterlachend en joelend over dat ding te razen..... Kortom met de woningbouw op ons dorpsplein, doet u Mortelnaren tekort.

U schrijft dat u veel waarde hecht aan een prettige, gezonde leefomgeving. U wilt het dorpshart een impuls geven zodat een levendig voorzieningencentrum ontstaat..... U wilt dit bereiken door samen het groen te versterken tot een waardevol robuust groen netwerk dat de biodiversiteit ondersteunt. U wilt oog hebben voor toekomstige generaties. U hecht waarde aan een goed vestigingsklimaat afgestemd op de vraag van inwoners, woningbouw die voorziet in de behoefte van de eigen inwoners. Stuk voor stuk zeer prachtige intenties, alleen jammer dat u met 14 wooneenheden OP ons dorpsplein de leefbaarheid denkt te versterken terwijl dit juist averechts zal werken.

Misschien komt het ook wel doordat ik me niet zo goed kan voorstellen dat ons dorpsplein wordt gezien als een inbreidingslocatie, "een lege plek die dient te worden opgevuld".

`De Karne`, ook een appartementencomplex in De Mortel, staat op de plek van een voormalige zuivelfabriek met vergelijkbare afmetingen. Hierbij is het voorstelbaar dat het om een inbreidingslocatie gaat.

Bij de ontwikkeling van gemeenschapshuis De Sprank heeft men trouwens moeite gedaan om een dorps uitstraling te creëren. Het gaat mij dan ook wel een beetje te ver om De Karne, De Sprank en de Kerk met pastorie te associëren met een stedelijk karakter om zo de bouw van een "qua maat en schaal passend", nieuw appartementencomplex te rechtvaardigen. De Mortel wordt qua verstedelijkingsgraad immers gecategoriseerd als "weinig verstedelijkt". In de Nota Welstand en beeldkwaliteit stelt u zelf ook voor om het herkenbare, kleinschalige en dorps karakter van De Mortel te behouden.....

Hoe heeft het kunnen gebeuren dat op ons, decennialang onbewoonde dorps hart, met centrale voorzieningen, te midden van openbaar groen, nu woningen en nog erger, een appartementencomplex moeten verrijzen?

Als de plannen zoals die nu voorliggen worden uitgevoerd, zijn we het eerste dorp van Nederland met een **dorpscorridor** in plaats van een **dorpsplein**. Dat lijkt mij een twijfelachtige eer. Is dit het "zorgvuldig ruimtegebruik" waar de toekomstige generatie maar genoeg mee moet nemen?

Als dit nou de enige plek zou zijn waar in De Mortel woningbouw mogelijk is, zou ik me er nog iets bij kunnen voorstellen maar er worden op meerdere locaties, meer dan 40 woningen gerealiseerd. Gelukkig maar want dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor eigen starters en senioren, dat kan ik me zeker voorstellen. Het is alleen de vraag of, met name de niet grondgebonden, prijzige, appartementen in de lokale woonbehoefte voorzien....

Behalve dat de belangen van de huidige bewoners in het geding zijn, wordt ook niet echt recht gedaan aan de belangen van toekomstige pleinbewoners. Ik stel me zo voor dat de basiskwaliteit van de leefbaarheid en vitaliteit, zoals wordt nagestreefd voor kleine kernen, zowel voor plein bewoners, als voor plein gebruikers niet kan worden gewaarborgd. Behalve incidentele evenementen in het weekend, spelen kinderen dagelijks structureel op het naastgelegen schoolplein. Ook na school en 's avonds is het schoolplein een ontmoetingsplek. Een schoolplein dat door de architecten ten onrechte in 3D dezelfde kleur en structuur krijgt als het grasveld dat ernaast ligt en dat lieflijk "speelveld" wordt genoemd. Overigens zijn de MAG-architecten niet de enigen die de zaken mooier doen voorkomen dan het is. In het concept van het groenstructuur en groenbeleidsplan van de gemeente merkt men ten onrechte het hele parkeerterrein en de fietsenstalling van de MFA aan als "parken en grotere groengebieden" maar dit terzijde.

Stelt u zich voor; daar zit je dan op je oude dag, in je dure appartement, je groen en geel te ergeren. Alleen is dit niet het groen dat men voor ogen heeft als het gaat over een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de aantrekkelijk fysieke leefomgeving dat u met uw beleid beoogt.

De aanbesteding zelf vraagt ook nog om heroverweging... Er zijn namelijk al verschillende projectontwikkelaars zonder resultaat met dit plan bezig geweest. De huidige projectontwikkelaar is "uitverkoren" doordat hij de "ontwerpprijsvraag" heeft "gewonnen". Eerst na de gunning worden nu ineens de spelregels van bijvoorbeeld hoogte, breedte en diepte gewijzigd ten gunste van de projectontwikkelaar. Ik kan mij voorstellen dat de verliezers van de prijsvraag en de ontwikkelaars die zich eerder om economische redenen terugtrokken, ook nieuwe mogelijkheden zien als een ruimere maatvoering vergund gaat worden. Zou het niet rechtvaardiger zijn om hen in dat geval ook een nieuwe kans te geven?

Gelukkig staat de gemeente ook open voor verandering... Ten tijde van de herontwikkeling van kern stelde men dat de bouw van de MFA alleen haalbaar zou zijn door de verkoop van grond. Deze overtuiging is ingehaald door de tijd en wellicht ook door de gedeeltelijke verkoop van de MFA. Dat een klein deel van het gemeenschappelijke gebouw zou worden verkocht aan een ondernemer was ook moeilijk voorstelbaar. Desondanks is dit in de loop der jaren toch mogelijk gebleken.

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder (Geluid, Water en Hitte) zowel bij alle Mortelnaren als bij eventuele nieuwe pleinbewoners. Bouwen op het centrumplein in De Mortel is in strijd met het gemeentelijke beleid op het gebied van Groen(-norm), Ruimtelijke Ordening en de nota Welstand en Beeldkwaliteit. In het vorige bestemmingsplan zijn niet voor niets expliciete voorwaarden opgenomen. "Plannen moeten terughoudend worden ingepast tussen de bestaande panden zodat de landelijke identiteit op de voorgrond blijft staan." Het gemak waarmee u afstand neemt van uw eigen beleidsprincipes en bouwregels (art. 6 Wonen 6.2.1 en 6.2.2) is zeer verontrustend. Hierdoor maak ik mij ernstig zorgen dat u bij toekomstige geluidshinder met evenveel gemak afscheid neemt van onze verbindende dorpsactiviteiten. De beoogde bebouwing doet afbreuk aan de stedenbouwkundige karakteristiek van de dorpskern en aan de dorpsbeleving en daarom is het verruimen van de bestemming onacceptabel. Hierbij nodig ik u uit om vanuit een ander perspectief te kijken. Het is voorstelbaar dat het nageslacht u hiervoor dankbaar zal zijn.

Met vriendelijke groet,

