

Beschikking omgevingsvergunning Uitgebreide Procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 21 december 2023

van BL Huisvesting B.V.

Gevestigd in Gemert, Kasteellaan 1

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 nieuwbouw van 13 appartementen en 4 woningen in 2 woongebouwen met bergingen en hekwerk (OLO nr. 8297587)

op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie B nummer 2793

gelegen aan O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) Handel

Bouwen

- 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 'Handel, De Mortel en Elsendorp' met bestemmingen 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en vrijwaringszone straalpad, omdat:
 1. in Artikel 10.1 is aangegeven dat als er wonen is vergund of de functieaanduiding 'wonen' aanwezig is er uitsluitend wonen is toegestaan in combinatie met een van de volgende bestemmingsomschrijvingen:
 - Overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en sociaal-medische voorzieningen;
 - Onderwijsvoorzieningen.Tot ten hoogste één woning/wooneenheid per toegestane voorziening van de hoofdbestemming.
- gezien het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht
- gezien de benodigde verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht d.d. 27 mei 2025 onder nummer 8061-2025

De gemeenteraad het volgende heeft besloten

Besluit

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van 17 wooneenheden aan de O. -L. Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 27 mei 2025.

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

Om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de regels van de wet natuurbescherming is er een stikstofberekening opgesteld. Uitgangspunt van deze berekening is AERIUS Calculator versie 2024 (update 1 oktober 2024). De berekening is door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant beoordeeld en akkoord bevonden. Hiermee is voldoende gemotiveerd dat hetgeen dat is aangevraagde geen belasting van de omliggende natura 2000 gebieden vormt en kan de beschikking verleend worden.

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 vanaf 29 oktober 2024 tot 10 december 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen. Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad besloten om een definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven

De beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking. De ruimtelijke onderbouwing en tekening situatie met terreininrichting is aangepast. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de AERIUS berekening uitgebreid, aanvullend onderzoek huismussen en teunisbloempijlstaart (Flor & Fauna) en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling toegevoegd ten opzichte van het ter inzage gelegde stuk.

Wij zijn van mening dat deze wijzigingen aan te merken zijn als wijzigingen van ondergeschikte aard en dus in de in de lopende procedure meegenomen kunnen worden.

besluiten:

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:

- 20231221 16122BI-Machtiging_wabo_ondertekend_pdf;
- 20231221 Oude Bron Handel (publiceerbare aanvraag);
- 20241011 20241008_24-020_CO-1-A_PDF;
- 20241011 20241008_24-020_CO-1-B_PDF;
- 20241011 20241008_24-020_CO-2-A_PDF;
- 20241011 20241008_24-020_CO-2-B_PDF;
- 20241011 20241008_24-020_CO-CB-A_PDF;
- 20241011 20241008_24-020_CO-CB-B_PDF;
- 20241011 i_NL.IMRO.1652.OVOudebron-ON01_kaart.pdf
- 20240517 AdB_MEM_0001_v1_0_aanmeldnotitie_mer_pdf;
- 20241003 16122BI-A-D01-plattegronden, gevels en doorsnedes_20240905.pdf;
- 20241003 16122BI-B-D01-plattegronden, gevels en doorsnede20240905.pdf;
- 20241023 01 - Ondergrondse situatie – Dv2.pdf;
- 20241023 02 - Bovengrondse situatie – Dv2.pdf;
- 20250205 232936_AdB_RAP_0001_v5.0 incl bijlagen.pdf;
- 20250408 16112BI-AB-D01-Situatie met terreininrichting-20250407.pdf.

Bijlage 1: beantwoording van de zienswijzen

Onder de voorwaarde(n) dat:

- De berekeningen van de hoofddraagconstructie uiterlijk 4 weken voor start van de bouwwerkzaamheden worden aangevuld met de complete constructieve berekeningen en tekeningen;
- de aansluiting riolering en inritten in overleg met team Openbaar Beheer wordt aangelegd;
- middels een bodem- en grondwateronderzoek dient aangetoond te worden dat er wel of niet geïnfiltreerd kan worden in de bodem;
- de beplanting zoals vastgelegd in '20250408 16112BI-AB-D01-Situatie met terreininrichting-20250407.pdf' dient 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd te zijn en vervolgens in stand gehouden te worden;
- de parkeervoorzieningen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn gerealiseerd en in stand;
- in verband met de archeologische waarde van de percelen er, na de sloop van de laatste 150 m² bebouwing, een vervolgonderzoek archeologie dient te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Pas wanneer het bevoegd gezag schriftelijk akkoord heeft gegeven op het PvE, kunt u beginnen met de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om 2 weken voor de start van de graafwerkzaamheden contact op te nemen met de Heemkundekring (Tel. [REDACTED])

Gemert, 16 juni 2025

namens het college van burgemeester en wethouders,



Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

BESCHIKKING VASTSTELLING HUISNUMMERS

Nummer: 74978-2023

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:
 - O.-L.-Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a, 5423 SJ Handel
 - Kapelhoeve 2 t/m 26 (even), 5423 VL Handelaan de verblijfsobjecten zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekeningen.





- 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, 16 juni 2025

namens het college van burgemeester en wethouders,

Medewerker vergunningverlening omgevingsrecht

Dit document is digitaal ondertekend.

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning nr. 74978-2023

- **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!

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

De ontwerpbeschikking voor het realiseren van 17 wooneenheden op de locatie O.-L.- Vrouwestraat 53, 53a, 55, 55a en Kapelhoeve 2 t/m 26 (even) in Handel heeft met ingang van 24 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt. Het gaat om de herontwikkeling van de locatie Oude Bron in Handel.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 27 november 2024 per post ontvangen / afgegeven aan de balie van het gemeentehuis. Echter is in de zienswijze geen retouradres aangegeven. Desondanks is de zienswijze daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) De indiener van de zienswijze geeft aan dat de norm van 75 m² per wooneenheid bij lange niet wordt gehaald. De beschreven uitleg hoe e.e.a. gecompenseerd wordt klopt niet. De compensatie sloop betreft het nu nog bestaande gebouw van 150 m². Toen [REDACTED] de grond kocht in 2019 was de Oude Bron door Handel zelf al gesloopt. Dit betekent: ter compensatie moet BVL 892 m² tegen de prijs van € 14.000,- door 75 gedeeld is € 186,65 per m² maakt in totaal € 166.491,80 storten in het groenfonds. Dit bedrag moet ten goede komen van groen herstel in Handel. Het kappen van bomen op het kerkplein noemen wij geen herstel maar beschadiging van het groene dorpsaanzicht.
- b) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het de gemeente verzoekt het plan aan te passen aan eerder gemaakte afspraak, 15 woningen i.p.v. van 17 en grotere afstand te bewerkstelligen tot pand Kapelweg 4,6 en 8. Dit biedt ook meer ruimte meer groen.

Beantwoording zienswijze

Onderdeel van het centrumplan Handel was het verplaatsen van MFA de Bron en het realiseren van woningbouw op de locatie waar voorheen De Bron gevestigd was. Het perceel was destijds volledig verhard. Bij het hanteren van de groennorm is van de bestaande situatie uitgegaan zoals deze ten tijde van het ontstaan van het centrumplan was. Dat de procedure en daarmee de realisatie van woningen langer heeft geduurd dan vooraf was verwacht, is geen aanleiding om bij het toepassen van de groennorm uit te gaan van het huidig braakliggend terrein. Naast het voorliggende ter inzage gelegde plan wordt ook het plein voor de Kerk/kerkplein in een ander plan aangepakt. Het voorliggende plan voorziet niet op het plein.

De Groennorm 2.0 is van toepassing op alle initiatieven die zijn ingediend vóór 1 januari 2024 onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarop nog geen besluit tot vaststelling - verlening is genomen. En dus ook op onderhavig initiatief.

De bijbehorende, nieuwe berekening voor deze woningbouw-ontwikkeling staat in de bijlage bij de nota van zienswijze. Er wordt voldaan aan de groennorm. Een storting in het Groenfonds is daarmee niet aan de orde.

Ten opzichte van de oude (bebouwde) situatie is er met het woningbouwplan sprake van een kwalitatieve verbetering van de stedenbouwkundige situatie, waardoor het

totaal aantal m² gesloopte en te slopen gebouwen en verharding mag worden opgeteld en worden meegenomen in de berekening Groennorm 2.0. Het totaal aantal m² gesloopte gebouwen (1279 m² Oude Bron) en te slopen gebouw (150m² maatschappelijk gebouw) is 1429 m². Minimaal 25% van het oppervlak van het projectgebied moet voor (gewaardeerd) groen worden ingezet (513,5 m²). Met 988 m² aan gewaardeerd groen¹ wordt hieraan voldaan.

Voor de bomen geldt de volgende situatie: er moeten 3 publieke bomen aan het Mariahofke gekapt worden om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, 2 publieke bomen aan het Mariahofke worden behouden, en er worden ter compensatie 7 nieuwe publieke bomen rondom de nieuwe gebouwen geplant. Op basis van Groennorm 2.0 is deze compensatie als volgt:

	aantal	orde grootte	waarde basis Groennorm 2.0 (m ²)
Behouden:	2 bomen	1e	2 x 60 = 120
Gekapt:	3 bomen	1e	3 x 60 = - 180
Aanplant:	7 bomen	2e	7 x 25 = 175 (de 5 overgebleven m ² wordt gecompenseerd in overig (gewaardeerd) groen)

In de zienswijze wordt een oppervlakte van 892 m² als gesloopt oppervlakte benoemd. Het oppervlakte wat reeds gesloopt is bedraagt 1279 m². In voorgaande is te lezen dat voor de groenberekening 2.0 van de 1279 + 150 m² oppervlakte is uitgegaan.

- a) De gemeente heeft op 11 juni 2019 een verkoopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hierin staat in artikel 15 lid a dat initiatiefnemer een bouwplan zal realiseren bestaande uit maximaal 17 wooneenheden. De initiatiefnemer houdt zich aan de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Dit staat los van voorgaande ingediende plannen of ontwerpen die, om welke reden dan ook, niet verder in de procedure zijn gekomen. Plannen kunnen nu eenmaal wijzigen.

Het ingediend plan voor 17 woningen is getoetst aan de gemeentelijke groennorm en akkoord bevonden. Wij verwijzen naar de reactie van het eerste punt van deze zienswijze. Met betrekking tot de afstand van het project tot de locatie Kapelweg 4, 6 en 8 wordt er voldaan aan vereiste afstanden in het kader van onder andere Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is aangegeven dat binnen 2 meter van de perceelsgrens geen openingen zijn toegestaan. Dit betreft onder andere ramen en deuren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om op de genoemde onderdelen het besluit aan te vullen of aan te passen.

¹ Gewaardeerd groen betreft een omrekening van aantal bestaande en/of nieuwe soorten bomen en soorten beplanting naar oppervlakte groen. In Groennorm 2.0 is extra aandacht voor kwaliteitsverbetering van het groenareaal. De kwaliteit wordt gestimuleerd door het mogelijk maken van het waarderen van bestaand groen in het projectgebied en door groen dat meer kwaliteit toevoegt ook hoger te waarderen dan groen dat minder kwaliteit toevoegt. In de Rekentool Groennorm 2.0 is een waarderings tabel opgenomen, waarmee zowel aan bestaand als aan nieuw aan te leggen groen een waarde wordt toegekend (*Groennorm 2.0, Hoofdstuk 3, 3.3 Stap 3: Bepaal de groenwaardering*).

2.2 Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 november 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan niet kan worden gerealiseerd, omdat een gedeelte van de grond waarop het plan wordt gerealiseerd van ons is. Wij beroepen ons op verjaring van het perceel grond dat sinds maart 1996 in ons bezit is. Het juridisch geschil hierover is u wel bekend.
- b) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het plangebied, zoals aangegeven op bladzijde 2, punten 1.2 en 1.3 van de Ruimtelijke onderbouwing, deels gelegen is op grond waarvan onze eigendom niet ter discussie staat. Wij hebben wettelijk eigendom over dit perceel, en bovendien valt ons schuurtje binnen het plangebied. Hierdoor dient deze grond in ieder geval buiten het plangebied te vallen.
- c) De indiener van de zienswijze geeft aan dat ze bezwaar hebben tegen de geplande hoogte van het appartementengebouw en de beperkte afstand tot onze zonnepanelen. Door de schaduw die het gebouw zal werpen, wordt de opbrengst van onze zonnepanelen vrijwel volledig tenietgedaan. Wij willen hierbij benadrukken dat wij voor het plaatsen van deze zonnepanelen destijds een vergunning hebben moeten aanvragen, aangezien we in een gemeente monument wonen.
- d) De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het rapport "Veld biologische werken" bij punt 5.2 van de QuickScan wordt aangegeven dat er geen beschermde spitsmuis, bosmuis of huisspitsmuis in het plangebied voorkomen. Dit is echter niet juist, aangezien wij regelmatig deze muizen in het gebied waarnemen. Daarnaast wordt gesteld dat er geen voedselbron voor de rode eekhoorn aanwezig zou zijn. In werkelijkheid staat er in het plangebied een notenboom die jaarlijks door meerdere eekhoorns wordt bezocht om noten te verzamelen. De scan die op 19 december is uitgevoerd, kan niet representatief zijn voor de daadwerkelijke situatie, aangezien het veld waarschijnlijk vóór deze datum is gemaaid. Het ontbreken van vlinders en libellen (punt 5.6) is daardoor te verklaren, maar niet representatief voor de biodiversiteit in het gebied op andere momenten van het jaar.
- e) De indiener van de zienswijze geeft aan dat ze graag hadden gezien dat de bouw van de woningen beter aansluit bij de schaal en uitstraling van het dorp Handel, met voldoende groen en ruimte, zoals een dorp als Handel betaamt. De voorgestelde invulling van het plan voldoet naar onze mening niet aan de vereiste groennorm. Groen op daken en tussen tegels is geen alternatief voor de groene ruimtes die we in onze omgeving verwachten, zoals bomen en struiken. Het voorstel om niet te voldoen aan de norm en het verschil in het groenfonds te compenseren, is voor ons onacceptabel.
- f) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen in het plan minimaal is berekend (punt 2.5.3). Dit zal leiden tot parkeeroverlast in het dorp, omdat veel inwoners een auto hebben. De minimalistische berekeningen voor parkeerplaatsen zullen problemen veroorzaken, wat de verkeersveiligheid in Handel zal aantasten.
- g) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het voorgestelde bouwplan het aanzicht van de kern van Handel bij binnenkomst op een manier verandert die niet ten goede zal komen aan het dorp. Wat er nu gebouwd wordt, zal voor de komende decennia het gezicht van het dorp bepalen. Dit zou kunnen leiden tot een verlies van het karakter van Handel, wat wij zeer betreuren.

Beantwoording zienswijze

- a) De gemeente heeft ontruiming van het perceel gevorderd en dit verzoek is bij vonnis (in het incident) van de rechtbank Oost-Brabant van 12 februari 2025 toegewezen. Het perceel is inmiddels namens de indiener van de zienswijze ontruimt. De burgerlijke rechter acht de kans dat de vordering van de gemeente slaagt, vooralsnog zeer groot.
- Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat niet snel sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan de verlening van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dat is alleen aan de orde als deze belemmering een evident karakter heeft. Met 'evident karakter' wordt bedoeld dat er geen ruimte is voor twijfel aan het bestaan van de belemmering, de belemmering moet overduidelijk zijn. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een bouwplan. Dit is slechts anders als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat realisering van het bouwplan leidt tot een strijd met (zakelijke) rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing of wijziging van een dergelijke privaatrechtelijke belemmering kan worden overgegaan. Die situatie doet zich hier niet voor.
- b) Satellietfoto (figuur 1.2) en figuur 1.3 in de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast. Het perceel 2648 maakt geen onderdeel uit van het plan. Wij delen uw zienswijze op dit punt. Wij verwijzen verder naar de reactie van het eerste punt van deze zienswijze.
- c) Voor de bezonning van woningen en voor de lichtinval van woningen bestaan geen wettelijke normen (vgl. AbRvS, 4 april 2018, ECLI:NL:RVS: 2018:1101). Dat gegeven neemt echter niet weg dat in het kader van een omgevings-vergunning een afweging dient plaats te vinden van alle bij het besluit betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader moet worden gekeken naar de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning en de lichtinval van de woningen.

Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek volgt dat er op dit moment geen conclusie aan de studie gekoppeld kan worden. Dit omdat de beoordeling hiervan afhankelijk is van meerdere zaken die niet bekend zijn. Hierbij moet gedacht worden aan:

- Merk panelen, welke specificaties hebben de panelen;
- Op welke wijze zijn de panelen aangesloten;
- Wat is de opwekkingsbehoefte, hoeveel verbruikt de bezwaarmaker

Aangegeven wordt dat de opbrengst van de zonnepanelen vrijwel volledig tenietgedaan wordt door het nieuwbouwplan. De indiener van de zienswijze dient aan te tonen hoeveel en hoe groot deze belemmering is.

Daarnaast is het zo dat zoals de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3982), de gemeenteraad in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing niet verplicht die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen.

- d) Om de effecten van de activiteiten op de te beschermen soorten te kunnen bepalen is door een ecologisch deskundige van het bureau Veldbiologische Werken een quickscan flora en fauna en een aanvullend onderzoek naar huismussen en Teunisbloempijlstaart uitgevoerd.

De basis voor de quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek (op 19 december 2023). Aan de hand van beide onderzoeken, waarbij

de geschiktheid en de (potentiële) aanwezigheid van het plangebied voor specifiek deze beschermde soorten is ingeschat, is een verwachting gegeven van de aanwezigheid van de soorten. Veldbiologische Werken is een ecologisch onderzoeks- en adviesbureau dat werkt conform de werkwijzen welke worden voorgeschreven in kennisdocumenten, soortenprotocollen en onderzoeksrichtlijnen van Netwerk Groene Bureaus. Om te bepalen of de soorten (potentieel) voorkomen in het plangebied, zijn de verspreidingsgegevens van de soort geraadpleegd, is ter plekke de ecotoop geïnventariseerd de geschiktheid beoordeeld, en is de aanwezigheid geïnventariseerd door middel van sporenonderzoek. Voor het aanvullend onderzoek is onder andere de gestandaardiseerde monitoring Teunisbloempijlstaart (15-7-2021) gevolgd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de omgeving van het plangebied, binnen een afstand van 0-1 kilometer, de (spits)muizen: bosmuis, huisspitsmuis en veldmuis en (rode) eekhoorn zijn waargenomen. In het bureauonderzoek is inzichtelijk gemaakt of beschermde soorten gebruik maken van het plangebied. Teven wordt een advies gegeven ten aanzien van ecologisch waardevolle componenten in het plangebied en mogelijkheden om deze te consolideren en te versterken.

Spitsmuis, bosmuis, huisspitsmuis

Bij het veldonderzoek zijn geen sporen (waaronder faeces) of holletjes van deze beschermde soorten aangetroffen. Tevens is geconcludeerd dat het plangebied geen geschikt leefgebied is voor deze soorten. Dat wil echter niet zeggen dat er incidenteel geen bosmuis, huisspitsmuis en veldmuis in het gebied kan voorkomen.

(rode) eekhoorn

In de quickscan is onderkend dat nabij het plangebied grote bomen aanwezig zijn die dienst kunnen doen als nestboom of voedselboom, maar dat het plangebied zelf geen geschikt biotoop is voor de soort en dat in de bomen in het plangebied geen nesten zijn aangetroffen. Niet wordt uitgesloten dat de aanwezige bomen in het plangebied ook kunnen dienen als voedselboom. Het is echter van belang om vast te stellen, dan wel uit te sluiten, dat het plangebied inclusief deze bomen essentieel is voor de eekhoorn, en of de eekhoorn door de activiteiten wordt gestoord, geschaad of gedood. In de quickscan wordt dit uitgesloten. Overigens wordt niet aangegeven dat bij de uitvoering van het plan een notenboom wordt gekapt.

vlinders en libellen

Uit literatuur- en brononderzoek is gebleken dat de libellensoort Beekrombout en Gevlekte witsnuitlibel, de nachtvlinder Teunisbloempijlstaart en de dagvlinder Grote Vos binnen een afstand van 0-1 kilometer, zijn waargenomen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen geschikte biotopen voor beschermde libellen en dagvlinders aangetroffen. Er zijn geen waardplanten of nectarplanten aangetroffen binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de activiteiten, uitgezonderd de waardplant voor de nachtvlinder Teunisbloempijlstaart.

Teunisbloempijlstaart

Uit het aanvullend onderzoek naar de Teunisbloempijlstaart van 22 oktober 2024 is gebleken dat (op grond van vijf verspreide veldbezoeken) geen waarnemingen zijn gedaan van de (mogelijke) aanwezigheid van de Teunisbloempijlstaart, en dat de aanwezige waardplanten binnen het plangebied geen aanwijsbare essentiële toevoeging biedt voor in ander gebied verblijvende Teunisbloempijlstaart. Dit onderzoek sluit de aanwezigheid van de soort binnen het plangebied uit, maar deze kan wel in de nabijheid voorkomen. Omdat het plangebied vooralsnog wordt beheerd (lees gemaaid) kan de vestiging en ontwikkeling van de soort in de nabije toekomst worden uitgesloten.

Zowel de quickscan als het aanvullend onderzoek zijn zorgvuldig en volgens de eisen uitgevoerd en de conclusies zijn navolgbaar en houdbaar. Een quickscan is representatief voor alle momenten van het jaar. De eventuele omstandigheid dat het veld daarvoor is gemaaid niet van invloed op de legitimiteit van de conclusie van de deskundige ecooloog. Bij het verkennend veldonderzoek gaat het om een geschiktheidsbeoordeling van het gebied, en kan jaarrond worden uitgevoerd.

De quickscan geeft een goed oordeel over (de kans op) effecten en de gevolgen hiervan in het kader van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming). Op grond hiervan en het aanvullend onderzoek is aangetoond dat er geen effecten zijn op de natuurwaarden als gevolg van dit project en dat er wordt voldaan aan de natuurregelgeving.

Conclusie

De onderzoeken naar de functionaliteit van het plangebied voor de beschermde soorten en de aanwezigheid van deze beschermde soorten zijn zorgvuldig en volledig uitgevoerd. De onderzoeken voldoen aan de gestelde eisen en de conclusie zijn navolgbaar en houdbaar. Hiermee kan worden geoordeeld dat de kans op negatieve effecten en de gevolgen hiervan in het kader van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) als gevolg van dit project kunnen worden uitgesloten. In algemene zin moet wel te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

- e) De Groennorm 2.0 is van toepassing op alle initiatieven die zijn ingediend vóór 1 januari 2024 onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarop nog geen besluit tot vaststelling - verlening is genomen. Een storting in het Groenfonds is daarmee niet aan de orde. De aanplant van groen bestaat hier uit een combinatie van vaste planten, hagen, bomen en groene daken. Er worden met de ontwikkeling (netto) 4 bomen toegevoegd. Per saldo komt er op de planlocatie meer opgaand groen dan er was.
- f) Het plan voldoet aan de normen die in de Nota Parkeernormen 2017 zijn vastgelegd en door de gemeenteraad zijn gesteld. Het aantal parkeerplaatsen voor de inwoners van Handel neemt niet af. Van het 'minimaal' berekenen van het aantal parkeerplaatsen zoals indiener stelt is geen sprake omdat voor het plan 17 wooneenheden worden gerealiseerd, 4 woningen en 13 appartementen. Waarvoor de volgende parkeernorm geldt.. Conform de parkeernorm moeten er $4 \times 1,8 = 7,2$ dus 8 p.p. + $13 \times 1,5 = 19,5$ dus 20 p.p. gerealiseerd worden. In totaal 28 parkeerplekken die er gerealiseerd moeten worden. Door het college en de raad is in het kader van verkeersveiligheid de keuze gemaakt om de auto's niet haaks maar diagonaal te laten parkeren waardoor er 2 parkeerplekken minder gerealiseerd kunnen worden.

Het plan voorziet verder in een voetpad aan de rijbaan waardoor kinderen niet langer achter/tussen de geparkeerde auto's door hoeven te lopen op hun route van- en naar de oversteekplaats die hen een veilige oversteek naar de school biedt. Met zowel het diagonaal parkeren als het voetpad is de verkeersveiligheid van de kinderen verbeterd t.o.v. de huidige situatie.

- g) Het plan heeft rekening gehouden met het historische karakter van Handel. De architectuur van de boerderij en de appartementen zijn allebei moderne uitvoeringen van de Handelse Hoeve. Vooral de boerderij is een verwijzing naar het rijke historische verleden van Handel als onderdeel van de Duitse orde en als bedevaartsoord. Hierbij zorgt de prominente positie die deze moderne Handelse Hoeve heeft langs de processieroute naar de Onze-Lieve-Vrouw-

Tenhemelopnemingskerk van Handel juist voor een versterking van deze route en daarmee het rijke verleden van Handel als bedevaartsoort. Dit past binnen de benaming religieus complex handel zoals is aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart. Het feit dat de boerderij lager is gebouwd geeft voldoende zicht richting kerk en laat het historisch karakter van deze route in zijn waarden.

Aangezien het hier niet gaat om de herbestemming van een monument en/of de dubbelbestemming oude akker heeft de gemeente Gemert-Bakel vanuit cultuurhistorie en monumenten geen beleid dat in strijd is met het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om op bladzijde 2, punten 1.2 en 1.3 de figuren in de Ruimtelijke onderbouwing aan te vullen/aan te passen. Tevens is er met betrekking tot Flora & Fauna aanvullend onderzoek huismussen en teunisbloempijlstaart toegevoegd.

2.3 Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 5 december 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a) De indiener van de zienswijze geeft aan dat uit een eerdere enquête onder de inwoners van Handel, met 650 reacties, blijkt dat de meerderheid de geplande bebouwing te massaal vindt. Dit druist in tegen de wens van de gemeenschap en is in strijd met het proportionaliteitsbeginsel. Er is bevindt zich geen wetstandstoets bij de stukken. Er is niet gemotiveerd waarom dit bouwplan passend is in de historische kern van Handel.
- b) De indiener van de zienswijze geeft aan dat er onvoldoende gemotiveerd is waarop het bouwplan passend in de historische kern van Handel is. De bebouwing is bovendien te massaal.
- c) De indiener van de zienswijze geeft aan dat voor zover het aantal parkeerplaatsen voor dit bouwplan zorgvuldig zou zijn is er ten onrechte geen rekening gehouden met het verdwijnen van parkeerplaatsen als gevolg van het bouwplan. Dit is onzorgvuldig. Bovendien is de parkeernorm voor midden-dure woningen van 1,8 voor huizen en 1,5 voor kleine appartementen te laag ingeschat. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de volwassen bewoners van deze midden-dure huizen allen een auto rijden. Dat verhoogt de vraag naar parkeerplaatsen in dit bouwplan. Daarom moet dit bouwplan voorzien in meer parkeerplaatsen dan slechts 28.
- d) De indiener van de zienswijze geeft aan dat de verkeersveiligheid door het plan wordt aangetast, vooral gezien de nabijheid van een basisschool tegenover het bouwplan. Meer auto's zorgen voor meer verkeersbewegingen en een afname van de verkeersveiligheid. In de ontwerpbesluiten is hieraan geen aandacht besteed. De ontsluiting van het bouwplan kan tot gevaarlijke situaties leiden, omdat er sprake is van onoverzichtelijke ontsluitingen in combinatie met de verschillende functies rond het plangebied. De schoolgaande jeugd zullen gebruik moeten maken van het smalle voetpad of zich tussen de rijen geparkeerde auto's door moeten manoeuvreren, wat mogelijk zal resulteren in gevaarlijke situaties. Dit moet beter gemotiveerd worden en er moet meer inzicht gegeven worden in het bestrijden van deze risico's. Kanttekening is ook, dat er een algeheel, parkeerverbod geldt in het centrum van Handel. Het parkeerplan staat dus haaks tegenover de huidige verkeerssituatie.
- e) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan in strijd is met de structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel voor het dorp Handel, waarin staat dat de kern autoluw en groen moet zijn. Dit betekent dat het ontwerpbesluit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening?
- f) De indiener van de zienswijze geeft aan dat de locatie van het bouwplan momenteel wordt gebruikt voor gemeenschapsactiviteiten zoals de kermis en zomerfeesten. De bebouwing zou deze activiteiten onmogelijk maken en de leefbaarheid voor de inwoners van Handel verslechteren. Dit raakt direct de belangen van de belanghebbenden.
- g) De indiener van de zienswijze geeft aan dat de kern van het dorp verder versteend wordt, er worden bomen gekapt en het plan voldoet niet aan de groennorm van de gemeente. Dit is in strijd met het gemeentelijke beleid en de duurzaamheidsdoelstellingen. Het bouwplan is namelijk gelegen aan een hoofdgroenstructuur. Er moet meer aandacht worden besteed aan de vergroening. Bovendien wordt slechts 1 boom geplant en onduidelijk is waar. Daarnaast is er geen recent onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Handel.
- h) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het plan het historische karakter van Handel aan tast, een bedevaartsoord met regelmatig drukbezochte bedevaartstochten. Het aanzicht van het dorp en de openheid richting de kerk verdwijnen. Dit is in strijd met het beleid dat de gemeente nastreeft en bovendien in

strijd met het gemeentelijke beleid over cultuurhistorie. Wij verwijzen u naar de historische waardekaart.

- i) De indiener van de zienswijze geeft aan dat de verkoop van het perceel niet openbaar is aanbesteed, wat vragen oproept over de naleving van de aanbestedingsregels. Wij menen dat u in strijd heeft gehandeld met de jurisprudentie, beter bekend onder Didam I en Didam II. Dit roept twijfels op over de rechtsgrond van het besluit.
- j) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders herhaaldelijk de suggestie heeft gewekt dat er rekening zou worden gehouden met de wensen van de inwoners van Handel. Echter, deze inspanningen zijn gestaakt zonder tot een bevredigende oplossing te komen. Het huidige plan wordt doorgedrukt zonder omgevingsdialoog met het dorp, wat in strijd is met het beginsel van zorgvuldigheid. Bovendien was de zogenaamde omgevingsdialoog geen daadwerkelijke dialoog, aangezien er slechts een plan werd gepresenteerd zonder enige mogelijkheid tot reactie of inspraak van de bewoners. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het recht op inspraak.
- k) De indiener van de zienswijze geeft aan dat een deel van het bouwplan in gebruik is door een derde. Daarom kan het bouwplan geen doorgang vinden. Dit gebruik is al, 25 jaar legaal en voortdurend. Dit staat in de weg aan de uitvoering van het bouwplan. Daarom kan u geen omgevingsvergunning verlenen.
- l) De indiener van de zienswijze geeft aan dat er voorwaarden ontbreken in de omgevingsvergunning ten behoeve van het groen en natuurwaarden. De instandhouding van de groene daken is niet geborgd. De plant van slechts 1 extra boom is ook niet geborgd.

Beantwoording zienswijze

- a) De enquête ziet op een ander plan dan het plan dat nu in deze procedure ter inzage heeft gelegen. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Het is aan de door de burgers gekozen raad om hier besluiten te nemen. Dit betekent niet dat het aspect draagvlak geen enkele rol speelt in de besluitvorming. Draagvlak vormt een aspect van de belangenafweging die het bevoegd gezag bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan moet maken. Wij zien hierom geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het plan heeft rekening gehouden met het historische karakter van Handel. De architectuur van de boerderij en de appartementen zijn allebei moderne uitvoeringen van de Handelse Hoeve. Vooral de boerderij is een verwijzing naar het rijke historische verleden van Handel als onderdeel van de Duitse orde en als bedevaartsoord. Hierbij zorgt de prominente positie die deze moderne Handelse Hoeve heeft langs de processieroute naar de Onze-Lieve-Vrouw-Tenhemelopnemingskerk van Handel juist voor een versterking van deze route en daarmee het rijke verleden van Handel als bedevaartsoort. Dit past binnen de benaming religieus complex handel zoals is aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart. Het feit dat de boerderij lager is gebouwd geeft voldoende zicht richting kerk en laat het historisch karakter van deze route in zijn waarden.

De gemeente Gemert-Bakel heeft vanuit cultuurhistorie en monumenten geen beleid dat in strijd is met het plan. Gezien het feit dat het hier niet gaat om de herbestemming van een monument en het plangebied zich niet bevindt in een gebied met de dubbelbestemming oude akker.

- b) Zie reactie zienswijze onder a.
In december 2023 is door het college het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op basis van dit besluit is het plan verder uitgewerkt. Daarnaast heeft er op 18 januari 2024 een informatie avond/inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis De Bron aan de Onze Lieve Vrouwestraat 60 in Handel waar een ieder een reactie en inspraak kon geven op het plan.

Wij delen de mening niet dat dit plan te massaal is. Wanneer het huidige stedenbouwkundige plan wordt geprojecteerd op het eerdere stedenbouwkundige plan, welke op 20 september 2019 op ruimtelijke plannen ter inzage heeft gelegen, is er bij het huidige plan sprake van meer 'openheid' in het ontwerp. De poorten in het eerdere plan, welke geplaatst waren tussen de individuele bebouwing, zorgde ervoor dat er een solide muur aan bebouwing werd gevormd.

In het huidige stedenbouwkundige plan is dit niet meer aan de orde omdat er sprake is van een open tussenruimte tussen de twee bebouwingsmassa's onderling. Hierdoor oogt het huidige stedenbouwkundige plan minder massaal als het eerdere ontwerp.

Ook is het huidige stedenbouwkundig ontwerp voor wat betreft oppervlakte een stuk minder massaal ten opzichte van de bebouwing die tot 2017/2018 op de locatie aanwezig was.

Tevens is het huidige stedenbouwkundige plan in vergelijking tot de ten westen hiervan gelegen bebouwing om de volgende redenen niet te massief:

- ten eerste heeft het een kleinere footprint van 721 m² versus 2.725 m², waardoor het minder grondoppervlak beslaat.

- ten tweede is de hoogte van het plan met 11,25 meter lager dan de 12,5 meter van de bestaande bebouwing.
- Verder zijn de gebouwen niet aan elkaar geschakeld, wat zorgt voor een open en luchtige uitstraling, in tegenstelling tot de aaneengeschakelde westelijke bebouwing.

Voorgaande redenen/factoren maken dat het huidige plan visueel minder massief overkomt, ondanks de vergelijkbare hoogte. Kortom, het huidige plan past beter in de bestaande dorpse context door zijn kleinere schaal en open structuur. Ook wordt het huidige stedenbouwkundige plan gezien als een geleidelijke overgang tussen de westelijk gelegen centrum bebouwing (aan de O.-L.- Vrouwenstraat 48 t/m 60 & Johannes Keijzershof 2) en de oostelijk gelegen bebouwing (aan de Kapelweg 4 t/m 12). Wij zijn dan ook van mening dat het woon- en leefklimaat van de indiener van zienswijze door het bouwplan niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

- c) Het plan voldoet aan de normen die in de Nota Parkeernormen 2017 zijn vastgelegd en door de gemeenteraad zijn gesteld. Het aantal parkeerplaatsen voor de inwoners van Handel neemt niet af. Van het 'minimaal' berekenen van het aantal parkeerplaatsen zoals indiener stelt is geen sprake omdat voor het plan 17 wooneenheden worden gerealiseerd, 4 woningen en 13 appartementen. Waarvoor de volgende parkeernorm geldt. Conform de parkeernorm moeten er $4 \times 1,8 = 7,2$ dus 8 p.p. + $13 \times 1,5 = 19,5$ dus 20 p.p. gerealiseerd worden. In totaal 28 parkeerplekken die er gerealiseerd moeten worden. Door het college en de raad is in het kader van verkeersveiligheid de keuze gemaakt om de auto's niet haaks maar diagonaal te laten parkeren waardoor er 2 parkeerplekken minder gerealiseerd kunnen worden. Met voorgaande wordt voldaan aan de regels uit de geldende parkeernota.
- d) In het ontwerp is rekening gehouden met de afwikkeling van alle verkeersstromen. Ten gunste van die van de schoolgaande kinderen wordt een voetpad aangelegd waardoor zij niet langer achter/tussen de geparkeerde auto's door hoeven te lopen op hun route van- en naar de oversteekplaats nabij de school. Als zij door hun ouders met de auto worden gebracht, kunnen zij hun weg vervolgen door op de kortst mogelijk weg het voetpad te bewandelen. Met deze voorziening is geborgd dat er sprake kan zijn van een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer.
- e) Autoluw, betekent niet autovrij. Er zal altijd ruimte moeten zijn voor de auto's van inwoners en hun bezoekers. Als Handel wil bouwen voor haar inwoners, dan zal het ook moeten accepteren dat die, mede gelet het beperkte aanbod van alternatieven, hun auto's meebrengen.

De Groennorm 2.0 is van toepassing op alle initiatieven die zijn ingediend vóór 1 januari 2024 onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarop nog geen besluit tot vaststelling - verlening is genomen. De bijbehorende, berekening voor deze woningbouw-ontwikkeling is bijgevoegd in de bijlage. Er wordt voldaan aan de groennorm. Een storting in het Groenfonds is daarmee niet aan de orde.

Ten opzichte van de oude (bebouwde) situatie is er met het woningbouwplan sprake van een kwalitatieve verbetering van de stedenbouwkundige situatie, waardoor het totaal aantal m² gesloopte en te slopen gebouwen en verharding mag worden opgeteld en worden meegenomen in de berekening Groennorm 2.0. Het totaal aantal m² gesloopte gebouwen (1279 m² Oude Bron) en te slopen gebouw (150m²

maatschappelijk gebouw) is 1429m². Minimaal 25% van het oppervlak van het projectgebied moet voor (gewaardeerd) groen worden ingezet (513,5 m²). Met 988 m² aan gewaardeerd groen wordt hieraan voldaan.

Voor de bomen geldt de volgende situatie: er moeten 3 publieke bomen aan het Mariahofke gekapt worden om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, 2 publieke bomen aan het Mariahofke worden behouden, en er worden ter compensatie 7 nieuwe publieke bomen rondom de nieuwe gebouwen geplant. Op basis van Groennorm 2.0 is deze compensatie als volgt:

	aantal	orde grootte	waarde basis Groennorm 2.0 (m ²)
Behouden:	2 bomen	1e	2 x 60 = 120
Gekapt:	3 bomen	1e	3 x 60 = - 180
Aanplant:	7 bomen	2e	7 x 25 = 175 (de 5 overgebleven m ² wordt gecompenseerd in overig (gewaardeerd) groen)

- f) Naast het voorliggende en ter inzage gelegde plan wordt ook het plein voor de Kerk in een ander plan aangepakt. Het voorliggende plan voorziet niet op het plein. Het plein geeft voldoende ruimte om voor deze gemeenschapsactiviteiten te worden gebruikt.
- g) Zie de beantwoording zienswijze onder e over de groennorm 2.0. Het streven is om alle bomen die voor het plan Oude Bron moeten wijken zo mogelijk te verplaatsen of anders op een nieuwe plek in het centrum van Handel te compenseren (herplanten). Vanwege de sloop van de Oude Bron, het verwijderen van de oude bebouwing en verharding op de planlocatie, mag deze in de groennorm worden gesaldeerd. Het plan voldoet hiermee aan de Groennorm 2.0/het beleid,.

In de publicatie 'Samen Thuis in Gemert-Bakel, visie op wonen – zorg – welzijn d.d. November 2024 is het volgende aangegeven met betrekking tot woningbehoefte: Vanuit het rijk wordt gestimuleerd om woningen te bouwen. In de regio is er op de woningmarkt een tekort en een mismatch. De woningbehoefte voor eigen inwoners is groot. Ook in de regio Zuidoost Brabant staat de gemeente voor de uitdaging van de schaa sprong. Met de groei van kennisintensieve- en maakindustrie op komst is de vraag naar arbeidsplaatsen en woningen enorm. Als Gemert-Bakel leveren we een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke uitdagingen om de aantrekkelijkheid van de gemeente en de regio te vergroten. Om dit in balans te houden maken we op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken. Regionaal zijn en worden afspraken gemaakt over de minimale woningbouwopgave. De gemeente bouwt in elke kern. Elke kern heeft zijn eigen dynamiek, identiteit en behoefte om vitaal te blijven. De gemeente bouwt met oog voor zorgvuldig en (waar mogelijk) meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij kwaliteit voorop staat. Binnen de kernen wordt verdicht met oog voor de leefbaarheid.

- h) Het plan heeft rekening gehouden met het historische karakter van Handel. De architectuur van de boerderij en de appartementen zijn allebei moderne uitvoeringen van de Handelse Hoeve. Vooral de boerderij is een verwijzing naar het rijke historische verleden van Handel als onderdeel van de Duitse orde en als bedevaartsoord. Hierbij zorgt de prominente positie die deze moderne Handelse Hoeve heeft langs de processieroute naar de Onze-Lieve-Vrouw-Tenhemelopnemingskerk van Handel juist voor een versterking van deze route en daarmee het rijke verleden van Handel als bedevaartsoort. Dit past binnen de benaming religieus complex handel zoals is aangeduid op de cultuurhistorische

waardenkaart. Het feit dat de boerderij lager is gebouwd geeft voldoende zicht richting kerk en laat het historisch karakter van deze route in zijn waarden.

Aangezien het hier niet gaat om de herbestemming van een monument en/of een gebied met de dubbelbestemming oude akker heeft de gemeente Gemert-Bakel vanuit cultuurhistorie en monumenten geen beleid dat in strijd is met het plan.

- i) Bij een procedure tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is. De verkoop van de gronden in het plangebied door de gemeente kan in deze bestemmingsplanprocedure niet ter beoordeling staan. Eventuele gebreken in de wijze van verkoop, of in de criteria die bij verkoop worden gehanteerd, kunnen niet leiden tot vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Daargelaten of kan worden geconcludeerd dat niet aan de vereisten uit het arrest van de Hoge Raad is voldaan, betekenen de eventuele gevolgen van dit arrest voor die koopovereenkomst niet op voorhand dat het plan als zodanig niet uitvoerbaar is. Een bestemmingsplan regelt immers niet door welke gegadigde het moet worden uitgevoerd.

De indiener van de zienswijze heeft niet aannemelijk gemaakt dat wij op voorhand hadden moeten inzien dat de omgevingsvergunning niet kan worden uitgevoerd zonder dat de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met het gelijkheidsbeginsel zijn verkocht.

- j) Op 18 januari 2024 is er een inloopbijeenkomst gehouden waarin de plannen zijn uiteengezet en waar men de gelegenheid heeft gekregen om vragen te stellen. Na deze bijeenkomst was de mogelijkheid gegeven om een reactie en/of inspraak op het plan te geven.
- k) De gemeente heeft ontruiming van het perceel gevorderd en dit verzoek is bij vonnis (in het incident) van de rechtbank Oost-Brabant van 12 februari 2025 toegewezen. Het perceel is inmiddels namens de indiener van de zienswijze ontruimt. De burgerlijke rechter acht de kans dat de vordering van de gemeente slaagt, vooralsnog zeer groot. Rechtszaak over grond loopt en hier wordt een besluit op gegeven. Als in de tussentijd het omgevingsplan vergund is kan men starten met de werkzaamheden. Echter is dit dan wel op eigen verantwoording. Als blijkt dat de afgegeven vergunning vanwege beroep of grond gebruik door derde toch geweigerd dient te worden dan dient alles wat is uitgevoerd onder de vergunning in de originele staat teruggebracht te worden.
- l) De Groennorm 2.0 is tevens van toepassing op alle initiatieven die zijn ingediend vóór 1 januari 2024 onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarop nog geen besluit tot vaststelling - verlening is genomen. Er wordt aan de groennorm voldaan. Een storting in het Groenfonds is daarmee niet aan de orde.

De aanplant van groen bestaat hier uit een combinatie van vaste planten, hagen, bomen en groene daken. Er worden met de ontwikkeling (netto) 4 bomen toegevoegd. Per saldo komt er op de planlocatie meer opgaand groen dan er was. In de later aangeleverde stukken met betrekking tot de Landschappelijke inpassing is vastgelegd aan welke categorieën moet worden voldaan en waar de beplanting moeten worden aangelegd.

In het besluit is nu de volgende voorwaarde vastgelegd: 'de beplanting zoals vastgelegd in '20250408 16112BI-AB-D01-Situatie met terreininrichting-20250407.pdf' dient 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd en in stand gehouden te worden'. Het groen op de bergingen en dak van de appartementen is middels een kettingbeding tussen verkoper en koper vastgelegd. Wij delen uw zienswijze op dit punt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de voorwaarde betreffende beplanting in het besluit aan te passen. Tevens is het stuk 20250408 16112BI-AB-D01-Situatie met terreininrichting-20250407.pdf aangepast.