

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZE

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Weerij ong.” heeft met ingang van 14 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 januari 2022 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is er een zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Weerij ong.”. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 januari 2022 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. De onderbouwing op grond van artikel 3.42 lid 1 sub a IOV dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 van de IOV is onvoldoende/onvolledig. Het is onduidelijk hoe de ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Wolfsveld zich verhoudt tot de in regionaal verband afgestemde tabel waarin opgenomen staat dat de gemeente Gemert-Bakel in totaal 2,5 hectaren aan bedrijventerrein mag ontwikkelen.
2. Indiener merkt op dat de afspraken over bedrijventerreinen met provincie en regio zijn vastgesteld op de Ontwikkeldag van 24 februari 2021 en niet op de Ontwikkeldag van december 2020.
3. Op de Ontwikkeldag van 24 februari 2021 zijn de Brainport-principes als kwaliteitseis voor nieuwe werklocaties in Zuidoost-Brabant vastgesteld. Hoe die principes zijn toegepast bij deze uitbreiding wordt niet benoemd in de toelichting en dat is niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
4. Er is in de planregels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een “in pandige” bedrijfswoning. Dit is in strijd met artikel 3.42 lid 3 van de IOV. In dit artikel wordt bepaald dat bedrijfswoningen op bedrijventerreinen beperkt moeten worden. In de toelichting staat ook vermeld dat de realisatie van bedrijfswoningen wordt uitgesloten. Dit is echter in de planregels niet goed uitgewerkt waardoor het plan vooralsnog niet in overeenstemming is met artikel 3.42 lid 3 van de IOV.

Beantwoording zienswijze

1. Op de Omgevingsdag van 13 december 2023 heeft afstemming met de regio plaatsgevonden en de regio is akkoord met het programmeren van de kavel (2.000 m²) voor het uitbreiden van Smartpark in Gemert. We sluiten bij de afstemming aan bij netto kavel oppervlakte.
2. De datum is onjuist vermeld in de toelichting en wordt gewijzigd naar 24 februari 2021.
3. Toetsing Brainport Principles uitbreiding Weerij op bedrijventerrein Wolfsveld

De regio Zuidoost-Brabant heeft de Brainport Principles omarmd als leidraad voor zowel bestaande bedrijventerreinen als nieuwe bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant om zo de kwaliteit van deze locaties naar een hoger niveau te tillen.

De kwaliteit van lokale bedrijventerreinen in de Peel wordt in belangrijke mate bepaald door beperkte schaalgrootte van de bedrijven. Hierbij wordt de 'couleur locale' gezet door de sterk lokale binding van de bedrijven, de diversiteit van het aanbod, de relatief beperkte schaal van bedrijventerreinen zelf en de vaak organische aanhechting bij de dorpskern.

In dit licht toetsen we hieronder de uitbreiding Weerijss op het bedrijventerrein Wolfsveld aan de Brainport Principles.

De Brainport Principles voor werklocaties:

1. Passende beeldkwaliteit – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfstvastgoed. Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).

De uitbreiding Weerijss betreft een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein. Derhalve worden er zorgvuldige criteria gesteld aan o.a. beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in o.a. het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Wolfsveld 2010 en het beplantingsplan.

2. Duurzame werklocaties – werklocaties in SGE lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaat adaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de ov-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.

Op bedrijventerrein Wolfsveld wordt ruimte gegeven aan initiatieven en ambities van stakeholders op het gebied van energie, duurzaamheid en intensivering door bijvoorbeeld clustering. Daarnaast is het bergen van voldoende water en groen van meet af aan een belangrijk integraal onderdeel van deze ontwikkeling geweest.

Het bedrijventerrein is optimaal geïntegreerd in de landschappelijke omgeving, relaties met de omgeving zijn versterkt (o.a. park Groeskuilen als buffer tussen wonen en werken) en er is gewerkt aan behoud en versterking van ecologische kwaliteiten (versterken EVZ Peelse Loop). Door het hanteren van hoge maar maatgesneden kwaliteitsnormen in uitstraling, fysieke invulling en organisatie, zal de kwaliteit en waardevastheid van het gebied langer in stand houden dan die op een traditioneel bedrijventerrein. Herstructurering zal op middellange termijn niet of pas veel later aan de orde zijn.

3. Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ.

De organisatiegraad van bedrijventerreinen is in toenemende mate belangrijk voor het aanpakken van de grote opgaven die op ons

afkomen/gearriveerd zijn. Op het bedrijventerrein Wolfsveld worden collectieve vraagstukken op het gebied van parkmanagement, veiligheid, energie etc. besproken in de overleggen van de BKG (BedrijfskontaktGemert) en energie coöperatie Zeus.

4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu – nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.

Weerij is een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein Wolfsveld met als type aanduiding “regulier werkmilieu”. Derhalve wordt een gevarieerd werkmilieu voornamelijk gecreëerd d.m.v. de ruimtelijke inpassing van de kavels en de diversiteit van de bedrijvigheid die deze verkaveling aantrekt welke typerend is voor bedrijventerreinen in de Peel.

5. Bedrijventerreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten dus zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.

Vraag en aanbod worden structureel gemonitord in de gehele Peel middels het 1-loket sturingsmodel. De grote en hoofdzakelijke lokale vraag die periodiek hieruit naar voren komt onderstreept de noodzaak van deze uitbreiding voor de dorpskern Bakel.

6. Benutting regionale schaalniveau – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

Het betreft hier een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein met een voornamelijk lokaal verzorgingsgebied. Uiteraard zijn bedrijven van omliggende gebieden ook welkom.

4. De ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van een “in pandige” bedrijfswoning wordt uit de planregels verwijderd zodat de planregels in overeenstemming zijn met artikel 3.42 lid 3 van de IOV.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het definitieve bestemmingsplan.

- aanpassen plantoelichting naar aanleiding van beantwoording punt 1;
- aanpassen plantoelichting naar aanleiding van beantwoording punt 2;
- aanpassen plantoelichting naar aanleiding van beantwoording punt 3;
- aanpassen planregels naar aanleiding van beantwoording punt 4.