

Bijlage I Nota van ambtshalve aanpassingen

Regels:

- Verwijdering: begrip 2.21 Mantelzorg 'het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is.
- Aanpassing, het volgende wordt voorgesteld:
Was:
2.19 huishouden
Een alleenstaand persoon of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band duurzaam aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;
Wordt:
2.19 huishouden
Persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
- Toevoeging, het volgende wordt voorgesteld: begrip 2.33 Zelfstandige woning: een woning of wooneenheid die een eigen toegang heeft en die de bewoner(s) kunnen bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Dit wil zeggen dat de woning moet zijn voorzien van een keuken, toilet en wasruimte en bovendien moet het gebruik van deze voorzieningen exclusief aan de bewoner van de ruimte toekomen.
- Aanpassing, het volgende wordt voorgesteld: begrip 2.31 Woning/ wooneenheid: een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van niet meer dan één huishouden, ten dienste van wonen. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid.
- Aanpassing, het volgende wordt voorgesteld:
Was:

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Wonen

Specifieke gebruiksregels Wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden:

- a. Wonen alleen is toegestaan in een woning die ook planologisch is toegelaten;
- b. De woning wordt bewoond door maximaal 1 huishouden;
- c. Er is geen sprake van bewoning van een bijbehorend bouwwerk.

Wordt:

Wonen is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van één zelfstandige woning;
- b. De woning wordt bewoond door maximaal één huishouden
- c. Er is geen sprake van bewoning van een bijbehorend bouwwerk.

- Aanpassing, het volgende wordt voorgesteld:

Was:

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' erf- of perceelafscheidingsgrenzen uitsluitend in de vorm van hagen met een minimale hoogte van 2 m zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

Wordt 7.2.4 onder a:

1. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 meter mag bedragen en mits deze minimaal 1 meter achter de voorgeven van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;

Hetgeen onder 7.2.4 onder a2 blijft ongewijzigd en verplaatst naar 7.2.4 onder a3.

- Aanpassing artikel 7.2.2 onder i.3

Was: in geval van aaneengebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrans en aan één zijde **minimaal** 3 m¹ uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd.

Wordt: in geval van aaneengebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrans en aan één zijde **maximaal** 3 m¹ uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd.

Toelichting:

- Aanpassing: Paragraaf 4.9.1 van de motivering is aangepast op basis van de resultaten naar aanleiding van het akoestisch onderzoek naar industrielawaai.

Was:

Ten noordwesten, direct grenzend aan het plangebied ligt een hoveniersbedrijf. Dit bedrijf bestaat uit een kantoor en een loods. Het kantoor, aan de voorzijde nabij de Lodderdijk, wordt gebruikt voor gebruik voor ontvangst van klanten voor tuinontwerpen en kantoorpersoneel. Personeel en bezoekers parkeren aan de zijde van de Lodderdijk. De loods wordt 's ochtends en aan het einde van de dag gebruikt voor aan- en afvoer van bedrijfsbusjes en aanhangers door de hoveniers. De daadwerkelijke hoveniersactiviteiten vinden elders plaats. De loods grenst direct aan het plangebied en heeft daarmee een afschermd werking voor de rijbewegingen op het terrein van het hoveniersbedrijf. Gelet hierop kan gesteld worden dat ter plaatse van de beoogde woningen geen sprake is van geluidhinder.

Wordt:

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidsniveau (LMax) kan worden gesteld dat voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel en aan de instructieregels uit het Bkl. Derhalve wordt het hoveniersbedrijf De Paashoef door de woningbouwontwikkeling niet belemmerd in haar activiteiten, en is er ter plaatse van de woningbouwontwikkeling sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de bedrijfslocatie kan worden gesteld dat er voldaan wordt aan de daaraan gestelde eisen.

Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren voor de woningbouwontwikkeling.

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 12 afwateringsplan: Voorgesteld wordt om tabel 1 op pagina 8 aan te passen. In de eerste rij van de tabel worden de bouwvelden A t/m F genoemd. Dit moet zijn 'Bouwvelden A t/m E'. De opgave voor bouwveld E dient separaat vermeld te worden. De vrije kavels dienen het hemelwater volledig op eigen terrein te verwerken.
- Bijlage 4: Voorgesteld wordt om de bijlagen te actualiseren met de Aeries-berekening d.d. 7 oktober 2025.
- Toevoeging: Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai.