

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan Lodderdijk Gemert

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 april 2026;

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

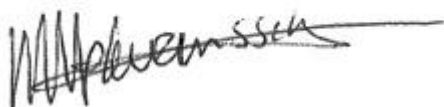
Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I (= nota van zienswijze);
2. De zienswijze te beantwoorden conform de beantwoording in bijlage I (= nota van zienswijze);
3. In te stemmen met de nota van ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het TAM-IMRO omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert met kenmerk NL.IMRO.1652.TAMopLodderdijk911-VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Geen project-MER vast te stellen en te volstaan met een vormvrije mer-beoordeling;
6. Geen publiekrechtelijke kostenverhaalregels vast te stellen, omdat er een overeenkomst inzake kostenverhaal is gesloten;
7. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 4 juni 2026.

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,



M.C.P. Laurensen



ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZE

1. INLEIDING

Het ontwerp omgevingsplan “Lodderdijk Gemert” heeft met ingang van 23 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 februari 2026 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn er zes zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het ontwerp omgevingsplan “Lodderdijk Gemert”. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 [REDACTED], Burgemeester de Bekkerlaan [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben direct ruimtelijke, verkeerskundige, milieu hygiënische en leefbaarheidsbelangen en zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Indieners zijn niet tegen woningbouw op de locatie Lodderdijk 9-11. Indieners begrijpen de maatschappelijke woningbouwopgave en de wens om de huidige bedrijfslocatie te transformeren naar een woonfunctie, maar maken bezwaar tegen de huidige planologische en stedenbouwkundige uitwerking. Zij achten het plan in deze vorm onvoldoende passend binnen de bestaande woonomgeving en op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende zorgvuldig onderbouwd, waardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard, omvang en complexiteit van het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom een TAM-IMRO procedure passend zou zijn.
3. De voorgestelde bouwhoogte, massa en dichtheid passen niet bij het karakter van de omliggende straten. De bouwblokken met drie woonlagen en bouwhoogten tot circa 10,8 meter, vormen een te groot contrast met de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van één tot twee lagen in de bestaande omgeving. Ondanks de kapvormen ontstaat hierdoor een disproportioneel schaal- en massaverschil met de bestaande bebouwing. Kort gezegd: te hoog, te massaal, te veel. Een mogelijk alternatief is het realiseren van kelders, omdat er zeer waarschijnlijk gesaneerd moet worden en dit wellicht middels afgraving zal plaatsvinden. Op deze manier hoeft de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger te worden dan de huidige bebouwing.
4. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing voor het afwijken van de bestaande rooilijn. Indieners verzoeken rooilijnen en straatprofiel te laten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing komt veel dichter op de erfgrans te staan dan gebruikelijk, wat niet past bij de consistente rooilijnen, ruime voortuinen en open, groene uitstraling van de omliggende straten. Deze rooilijnbreuk tast het straatbeeld en de ruimtelijke openheid aan.
5. De hoge dichtheid, meerlaagse bouw en geringe afstand tot de openbare ruimte leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu, zonder dat dit in de ruimtelijke onderbouwing voldoende integraal is afgewogen, terwijl de Omgevingswet dat wel vereist.
6. Hoewel het huidige bedrijf vooral overdag parkeerdruk veroorzaakt, leidt woningbouw tot structurele parkeer- en verkeersdruk in de avond en nacht. De analyse houdt te weinig rekening met dit andere tijdsprofiel, de bestaande parkeerdruk in de Burgemeester de Bekkerlaan en het ontbreken van verkeersremmende maatregelen. Daardoor is niet aangetoond dat de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast.

7. Het akoestisch onderzoek richt zich vooral op verkeersgeluid en houdt onvoldoende rekening met andere relevante bronnen, zoals warmtepompen, technische installaties, ventilatiesystemen en cumulatie van woon- en gebruiksgeluiden. Door de geringe afstand tot bestaande woningen kan dit tot hinder leiden. Een integrale beoordeling van deze aspecten ontbreekt.
8. Het ontwerp-omgevingsplan steunt mede op een saneringsplan uit 2016, opgesteld voor een andere ruimtelijke situatie dan de nu voorgestelde intensieve woningbouw. Er ontbreekt een actuele, integrale beoordeling van gezondheidsrisico's, de effecten van saneringswerkzaamheden en een motivering waarom het saneringsplan uit 2016 nog als actueel, uitvoerbaar en toereikend wordt beschouwd. Daarnaast wordt niet gemotiveerd waarom, gelet op de ernst van de bodemverontreiniging en de samenloop met woningbouw, een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.
9. De participatie is beperkt gebleven tot één informatiebijeenkomst waarbij een reeds uitgewerkt plan werd gepresenteerd. Indieners vragen de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd en op welke wijze de inbreng van omwonenden aantoonbaar is meegewogen.

Beantwoording zienswijze

1. De gemeente stelt voorop dat een zienswijze door eenieder kan worden ingediend. De gemeente laat daarom in het midden of indieners zijn aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De TAM-IMRO procedure vormt een alternatieve maatregel voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkelingen) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet. Gelet op het voorgaande is toepassing van de TAM-IMRO-procedure in dit geval passend. Het betreft een volwaardige omgevingsplanprocedure. Alleen de techniek waarmee het omgevingsplan is opgebouwd verschilt van de STOP-TPOD standaard¹. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een kernprincipe onder de Omgevingswet dat zorgt voor een zorgvuldige, duurzame balans tussen functies als wonen, werken en natuur. Het doel is het creëren van een veilige, gezonde leefomgeving door functies ruimtelijk te ordenen en conflicten te voorkomen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten worden onderzocht en afgewogen. In het kader van deze ontwikkeling is dat ook gebeurd. Het plan en de bijbehorende onderzoeken zijn getoetst aan geldende beleid van diverse overheidsniveaus en wet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat het project past binnen de relevante (beleids)kaders en wet- en regelgeving. Er heeft voor diverse omgevingsaspecten een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen plan niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan op basis van de verrichte stedenbouwkundige afwegingen geconcludeerd worden dat het plan passend is binnen de bestaande woonomgeving. Het bouwplan sluit zowel qua bouwhoogte, bouwmassa als schaal aan bij de huidige structuur, waardoor het stedenbouwkundig verantwoord en voorstelbaar is. Door een eigentijdse invulling blijft het dorpse karakter behouden. Het plan voegt zich daarmee op een natuurlijke wijze in de omgeving en doet geen afbreuk aan het bestaande woonmilieu.

¹ STOP-TPOD (Standaard Officiële Publicaties - Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten) is de verplichte, uniforme landelijke standaard voor het digitaal vastleggen, publiceren en uitwisselen van omgevingsdocumenten onder de Omgevingswet

3. Bouwlagen

Het bouwplan bestaat uit een viertal bouwblokken die allemaal uit meerdere bouwlagen. Om aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving is er gestuurd op een ontwerp met een lage goothoogte (4 - 4,5 meter), waarbij de kapvorm direct begint na de begane grondvloer. Hierdoor hebben alle bouwblokken een groot beeldbepalend dakvlak en is er een zorgvuldig ontwerp ontstaan die rekening houdt met de (versnelde) woningbouwopgave en woningbouwsegmentatie van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij door middel van een 'eigentijdse invulling' het 'dorpse karakter' behouden blijft.

Bouwhoogte

De vier bouwblokken (A, B, C en D) hebben allemaal een verschillende bouwhoogte (A = 9,5 meter, B = 10 meter, C = 10,8 meter en D = 8,5 meter). Kijkend naar deze bouwhoogtes kan geconcludeerd worden dat deze prima aansluiten op de (directe) omgeving (Lodderdijk, Town Major Drakestraat en Maria Aertshof), waar voornamelijk bouwhoogtes voorkomen variërend tussen de 8 en 12 meter. Hieronder enkele metingen van bestaande bebouwingen in de omgeving:



Town Major Drakestraat 26: +/- 8 m



Lodderdijk 13: +/- 8,5 m



Town Major Drakestraat 13: +/- 8,5 m



Maria Aertshof 45: +/- 9,5/10 m

Appartementencomplex
aan het Maria Aertshof
+/- 12 m



Bouwmassa en schaal

Ook met betrekking tot de bouwmassa en schaal van het woningbouwproject is nauwkeurig (voor)onderzoek verricht en zijn zorgvuldige afwegingen en keuzes gemaakt om het plan goed aan te laten sluiten op de (directe) omgeving. De bouwmassa en schaal (ofwel korrelgrootte) sluiten stedenbouwkundig gezien prima aan op de omgeving. De korrelgrootte van de grootste bouwblokken (B en C) zijn maximaal gelijk of zelfs kleiner dan de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zo heeft het langste bouwblok, bouwblok B dezelfde breedte als de langgevelboerderij aan de Lodderdijk 13, namelijk +/- 37 meter. De korrelgrootte van de rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een grotere korrelgrootte, omdat deze massa's ook uit meer rijwoningen bestaan dan de grootste bouwmassa's in het bouwplan. Zo bestaan bouwblok B en C uit maximaal 6 woonobjecten naast elkaar, waarbij de rijwoningen van de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof uit respectievelijk 7 en 9 aaneengesloten woonobjecten bestaan. Door daarnaast de goothoogtes laag te houden en het dak beeldbepalend te maken zoals eerder aangegeven, wordt de massiviteit van de bouwblokken ingeperkt. Zowel de bouwmassa en schaal van het bouwplan worden hierdoor als stedenbouwkundig passend, verantwoord en voorstelbaar geacht.

Voorgesteld alternatief

Het meedenken in alternatieven wordt gewaardeerd, maar het voorgestelde alternatief bij dit bouwplan op deze specifieke locatie geen optie om de volgende redenen:

- Zoals eerder is aangetoond zijn de bouwhoogtes stedenbouwkundig te verantwoorden en sluiten deze goed aan bij de (directe) omgeving. Hierdoor ligt er geen noodzaak om eventueel de diepte in te gaan of dit nader te onderzoeken.
- Het realiseren van verblijfsruimten in de kelder vergt constructief veel aanpassingen. Denk hierbij o.a. aan de problematiek met de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding bij dergelijke woningen.
- Het realiseren van verblijfsruimten in een kelder zijn daarnaast erg kostbare meters.
- Op basis van de meetgegevens is geconcludeerd dat er sprake is van een relatief hoge grondwaterstand (0,21 – 1,23 meter onder maaiveld). Realisatie van een kelder op deze locatie is niet verantwoord. Dit brengt extra bouwkundige eisen en uitvoeringsrisico's met zich mee en leidt tot substantieel hogere kosten.
- Het bouwen van kelders vereist daarnaast substantiële en langdurige grondwaterbelmaling gedurende het gehele bouwproces om de kelder droog te houden. Gezien het verbod op de grondwateronttrekking in deze specifieke omgeving én het bovenstaande, vormt kelderbouw geen realistisch alternatief.

Kortom: het realiseren van (permanente) verblijfsruimten of woonlagen in een kelder wordt vanuit meerdere invalshoeken als onwenselijk beschouwd. Mede door bovengenoemde redenen kan een goed en gezond leefklimaat niet worden gegarandeerd en/of gewaarborgd.

4. Afwijkende rooilijn

Alle nieuwbouwplannen binnen de gemeente Gemert-Bakel dienen te voldoen aan de zogeheten 'woningbouwsegmentering'. Deze segmentering is in het leven geroepen om, rekening houdend met de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente, in ieder (nieuwbouw)plan een zo breed mogelijke doelgroep te kunnen bedienen. Zo ook in het nieuwbouwplan aan de Lodderdijk 9-11. Ondanks al deze verschillende woontypologieën dienen deze, zeker niet op de laatste plaats, ook te zorgen voor een aangenaam vestigings- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Zo hebben de

rijwoningen en de woningen op de begane grond ook een buitenruimte/ tuin nodig. Om een aangenaam leefklimaat te kunnen waarborgen is ervoor gekozen om de achtertuinen aan de achterzijde van de woningen te creëren, zodat deze ook een 'binnentuin'/(sociale) 'ontmoetingsfunctie' hebben.

Om de woningen genoeg (gezamenlijke) buitenruimte te kunnen bieden en een aangenaam (buiten) leefklimaat te kunnen waarborgen, hebben de woningen enigszins een afwijkende rooilijn ten opzichte van de direct aangrenzende bestaande bebouwing, die voornamelijk bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Echter, deze rooilijnen zijn passend bij de bebouwingstypologieën en vallen binnen een stedenbouwkundig aanvaardbare bandbreedte, die niet leiden tot verstoring van het straatbeeld. Het is zo dat een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning doorgaans een grotere voortuin heeft dan een rijwoning en daarom vaak ook een rooilijn hebben die verder van de weg/ openbare ruimte is gelegen. In die zin is het ook lastig om de situaties te vergelijken, omdat woningtypologieën verschillen en dus ook de grootte van de percelen.

Desalniettemin is de gehanteerde rooilijn, kijkend naar de bebouwingstypologieën, van de bouwblokken in het plan stedenbouwkundig goed te verantwoorden. De rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een soortgelijke rooilijn van 3 – 3,5 meter qua afstand tot de openbare ruimte. Voor de volledigheid hieronder een tweetal voorbeelden uit de omgeving. De rooilijn van de bebouwing aan de Town Major Drakestraat is overigens gewijzigd na de participatiebijeenkomst op 17 april 2025, aangezien vanuit de omgeving het verzoek is gekomen om de tuinen aan het binnenterrein te situeren. Daarmee is de voorgevelrooilijn naar voren gekomen om aan de achterzijde functionele tuinen te kunnen creëren.



Town Major Drakestraat 27: +/- 3,5 m



Maria Aertshof 43: +/- 3,3 m

Bij het afstemmen van de rooilijnen is uitvoerig rekening gehouden met automobilisten, fietsers en voetgangers bij de rotonde Lodderdijk/ Burgemeester de Bekkerlaan en de T-splitsing Burgemeester de Bekkerlaan/ Town Major Drakestraat, zodat de situatie zo overzichtelijk mogelijk blijft en om geen afbreuk te doen op de verkeersveiligheid van deze verkeersknooppunten.

Aantasting van het bestaande straatbeeld

Indiener beweert dat er sprake is van aantasting van het straatbeeld, omdat er een afwijkende rooilijn wordt gehanteerd ten opzichte van de directe aangrenzende

woningen. Op de ontwikkellocatie staat nu een verouderd bedrijfspand dat nagenoeg het gehele bouwperceel in beslag neemt en bestaat uit diverse onderlinge esthetisch afwijkende aanbouwen die door de jaren heen hebben geresulteerd in een onsamenvattend geheel. Door de huidige bebouwing te slopen en te vervangen voor een levendige, frisse woonomgeving, die aansluit bij de (directe) omgeving, met behoud en toevoeging van veel (openbaar) groen en geschikt is voor meerdere doelgroepen, is een aantoonbare en aanzienlijke verbetering van het straatbeeld. Doordat de bouwlocatie gelegen is aan de rand van het Gemerts centrumgebied, vormt de beoogde woonomgeving juist een fraaie overgang tussen het groen van de tegenovergelegen sportvelden en het meer stedelijk gebied ten zuiden van het plangebied.

Vermindering van de ruimtelijke openheid

Bovenstaande in ogenschouw nemende, zorgt de beoogde nieuwbouw juist voor méér ruimtelijke openheid. In plaats van de huidige massieve, verouderde bebouwing komen er meerdere kleinere bouwmassa's voor terug met nieuwe zichtlijnen en nieuw openbaar toegankelijk groen.

Een wezenlijk andere beleving van de openbare ruimte

Er is inderdaad sprake van een andere beleving van de openbare ruimte, maar dat hoeft niet negatief te zijn. Sterker nog, de beleving van de openbare ruimte gaat juist positief bijdragen aan haar (directe) omgeving. Momenteel is het perceel namelijk bijna volledig bebouwd en is er geen sprake van openbare ruimte. Het is particulier eigendom. Door de komst van het nieuwbouwplan wordt er openbare ruimte toegevoegd. De kwaliteitsimpuls zal daarom positief bijdragen aan de beleving in de openbare ruimte.

5. Woningdichtheid

Het plan maakt de realisatie van maximaal 31 woningen mogelijk binnen een plangebied van 0,4336 hectare. Dit komt neer op een dichtheid van circa 71,5 woningen per hectare. Voor een dorps uitbreiding is dit inderdaad relatief hoog. Deze dichtheid is echter stedenbouwkundig passend en beleidsmatig gewenst, op basis van de volgende afweging:

- De hogere dichtheid vloeit voort uit de gekozen mix van woningtypologieën, gebaseerd op de gemeentelijke woningbouwsegmentering. Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen bediend worden, wat aansluit bij de gemeentelijke woningbouwopgave.
- In de Omgevingsvisie Gemert-Bakel (Mei 2025) wordt specifiek ingezet op verdichting op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom en het centrumgebied. De hogere dichtheid in de vorm van meerlaagse bebouwing is daarmee niet alleen toelaatbaar, maar sluit expliciet aan bij het gemeentelijke beleid.
- Ondanks de hogere dichtheid blijft de ruimtelijke kwaliteit geborgd:
 - Er is een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld;
 - Er wordt nieuw openbaar groen toegevoegd;
 - Er worden geen extra ontsluitingswegen binnen het plangebied toegevoegd, waardoor de openbare ruimte zo efficiënt mogelijk wordt ingericht.

Deze elementen maken dat de hogere dichtheid als ruimtelijk aanvaardbaar wordt gezien.

Structurele verandering van het woonmilieu

De gemeente erkent dat de ontwikkeling op enkele punten zal leiden tot een wijziging van het woonmilieu in de directe omgeving. Deze wijziging is echter geen aantasting,

maar draagt bij aan een kwalitatieve verbetering. Bij de integrale afweging is het volgende meegenomen:

- De toevoeging van meerlaagse en compacte woningen in verschillende segmenten maakt de wijk meer divers en toekomstgericht.
- De nieuwe bebouwing sluit aan bij de gewenste verdichting en duurzame ontwikkeling zoals omschreven in de Omgevingswet en de gemeentelijke Omgevingsvisie.
- De structuur van het gebied wordt logisch en rustig gehouden doordat geen interne wegen worden aangelegd; dit vermindert verharding en vergroot de groene kwaliteit.
- De afstand tot de openbare ruimte (rooilijn) wordt, gezien de bebouwingstypologieën, als aanvaardbaar beschouwd. De rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een soortgelijke rooilijn van 3 - 3,5 meter qua afstand tot de openbare ruimte. Daarnaast is bij het afstemmen van de rooilijnen uitvoerig rekening gehouden met de verkeerssituatie. Zie ook de beantwoording van zienswijze 4 op pagina 5 van deze nota van zienswijze.

Hoewel meer woningen worden toegevoegd, wordt ook groen toegevoegd. Hierdoor blijft de ruimtelijkheid voldoende gewaarborgd, een prettig woon- en verblijfsklimaat behouden en wordt de overgang naar bestaande woonbebouwing zorgvuldig ingepast.

Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling en de brede ruimtelijke onderbouwing is er geen sprake van aantasting van de leefkwaliteit. De ontwikkeling levert juist een verrijking van het woonmilieu op door beter afgestemde woningtypen, toekomstbestendige dichtheid en duurzaam ruimtegebruik binnen de bestaande kern.

6. Om te bepalen of er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, is het plan getoetst aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. De Nota Parkeernormen voorziet in de mogelijkheid om de parkeerbehoefte, die verdwijnt vanwege het opheffen van activiteiten, te salderen met de beoogde parkeerbehoefte van het voorliggende plan.

Op grond van het aantal en type woningen bedraagt de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling (49,6=) 50 parkeerplaatsen. Vermindert met de normatieve parkeerbehoefte van de bestaande situatie (41,15=) 41 parkeerplaatsen, bedraagt het aantal benodigde te realiseren extra parkeerplaatsen in de nieuwe situatie 9 parkeerplaatsen. Momenteel zijn er op de projectlocatie 24 parkeerplaatsen aanwezig. De overige 17 (=41-24) bevinden zich binnen het salderingssaldo in de openbare ruimte. Binnen de ontwikkeling, op de projectlocatie worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat in de parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen met 34 parkeerplaatsen op eigen terrein en 16 parkeerplaatsen (gesaldeerd) in de openbare ruimte wordt voorzien aan de parkeerbehoefte.

Vanwege de zorgvuldigheid en om te controleren of het salderen op deze locatie toelaatbaar is en de norm van 80% volgens de Nota Parkeernormen niet wordt overschreven, heeft er op 15 momenten een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. Om een volledig beeld te krijgen is het onderzoek uitgevoerd op twee weekenddagen, één vrijdagavond, één doordeweekse dag en één doordeweekse avond. Daarbij zijn enkel de parkeerplaatsen op een maximale afstand van 100 meter in ogenschouw genomen. Deze afstand is volgens de Nota Parkeernormen de acceptabele loopafstand voor de functie wonen. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- De hoogst gemeten bezettingsgraad is 44% op een dinsdag om 10.00 uur.

- Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn nog 56 vrije parkeerplaatsen, 1 object en 1 foutparkeerder waargenomen.
- De laagst gemeten bezettingsgraad is 18% op een donderdag om 20.00 uur.
- Tijdens de laagst gemeten bezettingsgraad zijn nog 80 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.

De ontwikkeling voorziet grotendeels zelf in de parkeerbehoefte, waardoor een toename van de parkeerdruk in de omgeving minimaal blijft. Hoewel het gebruik van de parkeerruimte een meer homogeen gebruik zal gaan vertonen, meer gerelateerd aan de functie wonen en minder gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten, blijft het te verwachten gebruik van de parkeerruimte binnen de genormeerde loopafstand ver onder dat wat niet langer acceptabel mag worden geacht volgens de Nota Parkeernormen (>80%).

De toename van de verkeersintensiteit in de avond- en nachturen wordt binnen de stedelijke context als aanvaardbaar beschouwd. Het gaat hier om regulier woonverkeer en geen intensief vrachtverkeer. Met het vervallen van de bedrijfsbestemming verdwijnen de verkeersbewegingen van zwaar verkeer, waardoor de verkeersbelasting in de omgeving per saldo niet onevenredig toeneemt.

De Town Major Drakestraat is enige tijd terug al volgens het concept Duurzaam Veilig ingericht met snelheidsremmende maatregelen. Op 9 december 2025 is het verkeersbesluit genomen voor de uitbreiding van de 30-km-zone in de kern van Gemert. Tijdens de raadsvergadering op 3 juli 2025 is het amendement 'plan van aanpak uitwerking diverse moties mobiliteit' aangenomen, waar de motie 'Prioriteren herinrichting Burgemeester de Bekkerlaan', aangenomen tijdens de raadsvergadering op 7 oktober 2021, onderdeel van is. In aanloop naar de herinrichting van de Burgemeester de Bekkerlaan, zijn inmiddels zoneborden geplaatst en worden op korte termijn extra markeringen aangebracht, waardoor in een eerste aanzet de verkeersveiligheid extra wordt geborgd. Bij de herinrichting van de Burgemeester de Bekkerlaan wordt bekeken in hoeverre er extra verkeersremmende maatregelen wenselijk zijn. Voor de beoogde ontwikkeling Lodderdijk 9-11 zijn geen extra verkeersremmende maatregelen noodzakelijk.

7. In eerste instantie is uitsluitend het wegverkeerslawaaï onderzocht, omdat het plan de realisatie van geluidgevoelige objecten mogelijk maakt. Wegverkeerslawaaï is volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een verplicht te beoordelen aspect bij omgevingsplanwijzigingen die geluidgevoelige objecten mogelijk maken. Het Bkl bevat instructieregels voor wegverkeersgeluid, waardoor dit aspect moet worden onderzocht om te bepalen of de geluidbelasting toelaatbaar is. Op basis van dit onderzoek zijn specifieke bouwregels opgenomen in artikel 7.2.5 van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert. Hierbij gaat het om de bescherming van de nieuwe woningen tegen het geluid uit de omgeving.

De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op de bescherming van de omgeving tegen het geluid afkomstig van de nieuwe woningen. In paragraaf 4.3.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is de bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties geregeld. De geluid producerende onderdelen van mechanische ventilatiesystemen worden hoofdzakelijk in pandig opgesteld en leiden daarom niet tot een relevante geluidproductie naar de omgeving. Bij de toepassing van warmtepompen kan dit anders zijn. Voor installaties voor warmte- en koudeopwekking gelden de regels en normen zoals opgenomen in artikel 4.107 en 4.108 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze regels en normen zijn van toepassing en worden bij de vergunningverlening getoetst. Ook is dit in paragraaf 4.10 van de toelichting nader gemotiveerd.

Blok A bestaat uit 4 grondgebonden woningen, waar de installaties verdekt worden opgesteld op de bovenste bouwlaag, binnen de dakvorm. Blok B en C bestaan uit appartementen verdeeld over 2 bouwlagen. Ook hier worden de installaties verdekt opgesteld op de bovenste bouwlaag binnen de dakvorm. Vanwege de verdekte opstelling van installaties binnen de dakvorm wordt de geluidsbelasting op naastgelegen woonfuncties beperkt. Blok D bevat 2 appartementen op de 1e bouwlaag. De installaties worden hier inpandig geplaatst.

Omdat sprake is van woonblokken en afgeschermd geplaatste installaties binnen de dakvorm en/of inpandig, is/zijn de woningen(en) binnen het eigen gebouw maatgevend voor het beperken van de geluidsemissie van de installaties bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De geluidsbelasting op een ander woonblok binnen het plangebied als gevolg van installaties is daarmee altijd significant lager dan het geluid van de eigen installaties, zodat van relevante cumulatie geen sprake is. Vanwege de ligging van bestaande woningen buiten het plangebied en de beperkende werking van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in combinatie met de inpandige plaatsing en/of situering van installaties binnen de dakvorm, wordt hinder door gecumuleerd installatiegeluid ter plaatse van deze woningen uitgesloten.

Het geluid afkomstig van wonen en regulier gebruik van het perceel valt niet onder activiteiten in de zin van artikel 5.55 lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit betreffen geluiden die behoren tot het normale gebruik van een woning en zijn daarmee uitgesloten van de instructieregels voor geluid. Het Bkl bevat geen specifieke instructieregels voor dergelijke woon- en gebruiksgeluiden. Daarmee vallen deze geluiden buiten het toepassingsbereik van de instructieregels van het Bkl.

8. Door de indiener is niet aannemelijk gemaakt dat en om welke reden de gehanteerde onderzoeken niet meer actueel zouden zijn.. Het feit dat bepaalde onderzoeken enkele jaren oud zijn, maakt op zichzelf niet dat deze niet aan het besluit ten grondslag hadden mogen worden gelegd. Het saneringsplan uit 2016 wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd. Per saneringsfase worden actuele onderzoeksgegevens aangeleverd, die door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden beoordeeld. Daarmee is de actualiteit en zorgvuldigheid van zowel de onderzoeken als het saneringsplan geborgd en kunnen deze als actueel worden beschouwd in de zin van geldende wet- en regelgeving.

Het saneringsplan is onderverdeeld in een tweetal fasen, namelijk fase 1 grondwatermonitoring (in uitvoering) en fase 2 bronaanpak (uitvoering op geschikt moment, na sloop én voor nieuwe ontwikkeling). Het brongebied is de bodem onder en rond de bebouwing op Lodderdijk 9, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 2886.

Op het moment van opstellen van het saneringsplan was er nog geen concreet herontwikkelingsplan voor de locatie bekend. Het doel van het in 2016 opgestelde saneringsplan was om verdere verspreiding van de ernstige bodemverontreiniging, in zowel de bodem als het grondwater te voorkomen en de bestaande verontreiniging te saneren. Gelijktijdig met de sloop van de panden en de herontwikkeling van de locatie wordt de grondverontreiniging verwijderd. Destijds werd rekening gehouden met een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw of bedrijventerrein, waarbij het gebruik als bedrijfsterrein in eerste instantie zou worden voortgezet.

De saneringsdoelstelling voor fase 2 is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het perceel. Uitgangspunt nu is sloop van de bestaande bebouwing en

herontwikkeling naar wonen. In dat kader wordt de bodem gesaneerd tot onder de interventiewaarden. Een wijziging naar een gevoeliger gebruik binnen de interventiewaardencontour is uitsluitend toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In overeenstemming met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt de bodemverontreiniging met VOCL (Vluchtige Organische Chloorverbindingen of Chloorkoolwaterstoffen) gesaneerd, zodat het voorgenomen plan kan worden gerealiseerd en geen (humane) risico's achterblijven voor het toekomstige gebruik 'wonen'. De locatie kan pas geschikt worden verklaard voor deze functie nadat de sanering is afgerond en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat wordt voldaan aan de geldende normen volgens de Wet bodembescherming en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor de functie 'wonen'.

Stand van zaken bodemverontreiniging en sanering

De verontreinigingssituatie in het brongebied buiten de bebouwing is in meerdere meetrondes opnieuw onderzocht (geactualiseerd), het meest recent in 2023/2024. Binnen de bebouwing wordt de verontreinigingssituatie na de sloop van de bebouwing onderzocht. Nadat de verontreinigingssituatie voldoende in beeld is gebracht, wordt aanvullend een Plan van Aanpak bodemsanering opgesteld om de bronsanering uit te voeren. De aanvullende bodemonderzoeken en het Plan van Aanpak vallen onder het huidige saneringsplan en worden namens de Provincie Noord-Brabant beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In dit Plan van Aanpak wordt ook bepaald welke veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn voor de werknemers van de uitvoering van de sanering. In samenwerking met de GGD zal de saneerder een Omgevingsplan (gezondheidsplan) opstellen, waarin regels worden vastgesteld om de veiligheid van onder andere de omwonenden te garanderen.

In de verontreinigingspluim is grondwater onttrokken en geloosd in verband met rioolwerkzaamheden in 2021. De kwaliteit van het grondwater is gemonitord in 2017, 2019 en 2023/2024. Uit deze monitoringen blijkt dat de kwaliteit van vooral het ondiepe grondwater sterk is verbeterd, waarschijnlijk mede door de onttrekking tijdens de rioolwerkzaamheden. Vanaf circa 15 meter onder maaiveld is de kwaliteit van het grondwater niet of nauwelijks gewijzigd, maar lijkt de verontreiniging steeds dieper te komen liggen. De bodemonderzoeken alsmede het saneringsplan worden daarom geactualiseerd voordat gestart gaat worden met de bronsanering.

Relatie tussen sanering en omgevingsplan

De procedures voor bodemsanering en voor het vaststellen van een omgevingsplan zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures liggen nu niet ter beoordeling voor. De gemeenteraad mag het omgevingsplan vaststellen zolang niet op voorhand redelijkerwijs duidelijk is dat de bodemverontreiniging de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Daarvan is geen sprake.

De sanering wordt uitgevoerd binnen de daarvoor geldende regelgeving, die waarborgt dat negatieve effecten worden beperkt. In artikel 10.1 onder f van het TAM-Omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de betreffende gronden pas in gebruik genomen mogen worden nadat de locatie geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

Motivering milieueffectrapportage niet noodzakelijk

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarbij behorende besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De voorgenomen ontwikkeling is een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze categorie geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-

beoordelingsplicht. Ter uitvoering daarvan is een aanmeldingsnotitie opgesteld waarin de kenmerken van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten, inclusief de samenloop met de voorgenomen saneringswerkzaamheden, zijn onderzocht. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Daarmee is voldaan aan de m.e.r.-beoordelingsplicht en is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk.

9. De Omgevingswet schrijft geen vaste vorm van participatie voor; het uitgangspunt is dat de gekozen aanpak zorgvuldig wordt gemotiveerd. Op 17 april 2025 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Naast deze bijeenkomst zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het ontwerp en zijn met enkele direct omwonenden individuele gesprekken gevoerd. De omwonenden zijn daarmee tijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te reageren op de beoogde plannen. De reacties uit de omgeving zijn aantoonbaar betrokken bij de verdere uitwerking van het plan, onder meer bij de situering van de bouwblokken, de inrichting van het binnengebied en de uitwerking van de groenstructuur. In bijlage 10 van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert is gemotiveerd op welke onderdelen het plan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Na de presentatie en in uitgaande correspondentie zijn bewoners uitgenodigd om contact op te nemen met de initiatiefnemer bij vragen of wanneer er behoefte was aan meer informatie. Slechts de bewoners van één woning in de nabije omgeving hebben hiervan gebruik gemaakt en verzocht om een zonnestudie. Deze studie is uitgevoerd en aan de betreffende bewoners gepresenteerd. Daarnaast hebben dezelfde bewoners gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de plannen in een 3D-weergave te bekijken bij de Denkkamer.

Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Overzicht van acties in het kader van participatie:

21 maart 2025	Overleg met bewoners Burgemeester de Bekkerlaan ■■■ en Burgemeester Bekkerlaan ■■■
17 april 2025	Presentatie plannen in de wasserij. Alle buurtbewoners zijn hiervoor uitgenodigd.
4 juni 2025	Overleg bewoners Burgemeester de Bekkerlaan ■■■ en Burgemeester Bekkerlaan ■■■
4 juni 2025	Het aangepaste plan, deur aan deur aan buurtbewoners overhandigd en waar niemand thuis was in de brievenbus gedaan.
1 juli 2025	Bezonningsstudie uitgevoerd door Denkkamer op verzoek van één adres (Burgemeester de Bekkerlaan ■■■), gepresenteerd aan deze buurtbewoners.
18 augustus 2025	Bezoek aan Denkkamer met bewoners van Burgemeester de Bekkerlaan ■■■ om plan in 3D uitvoering te bekijken en de zonnestudie in 3D te bekijken.
17 december 2025	Informatiebrief aan bewoners overhandigd, waar niemand thuis was in brievenbus.

Omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium betrokken en hun inbreng is aantoonbaar meegenomen bij de verdere planvorming. Daarmee kan de participatie als passend en voldoende worden beschouwd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het omgevingsplan:

- de plantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 7. De cumulatie van het geluid afkomstig van warmtepompen wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.10 van de plantoelichting;
- Zienwijze onderdeel 8 leidt niet tot aanpassing van de plantoelichting; Wel wordt de beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als bijlage 12 bij de plantoelichting toegevoegd;
- de plantoelichting wordt aangepast en bijlage 11 wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 9;

Voor het overige wordt de zienswijze leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan..

2.2 **Burgemeester de Bekkerlaan**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk 9-11 Gemert' voldoet niet aan de eisen en doelstelling van een TAM-IMRO procedure. Een TAM-IMRO procedure is een noodoplossing, maar er is geen noodzaak om de procedure te verkorten om tot vaststelling van de wijziging van het bestaande omgevingsplan te komen. Op dit moment is er nog een in bedrijf zijnde onderneming aanwezig op Lodderdijk 9-11 en het is onbekend wanneer de activiteiten stoppen. Daarnaast is sprake van zeer zware bodemverontreiniging die pas na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop mogelijk gesaneerd moeten worden. Aangezien de voorliggende activiteiten geruime tijd gaan duren is er geen sprake van de noodzaak om een TAM-IMRO procedure te volgen.
2. In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' is aangegeven dat geen milieueffectrapportage (mer) nodig is. Een mer is nodig wanneer een omgevingsplan naar verwachting significant nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De werkzaamheden die nodig zijn om het omgevingsplan uit te voeren omvat ook het uitvoeren van het saneringsplan. Het uitvoeren van het saneringsplan heeft significante gevolgen voor het milieu en voor de omgeving. Deze extra inspanning kan niet los gezien worden van de overige werkzaamheden waardoor er sprake moet zijn van een milieueffecten rapportage welke in het onderhavige omgevingsplan moet zijn opgenomen en beoordeeld.
3. Het bij het ontwerp omgevingsplan opgenomen saneringsplan is gedateerd op 4 maart 2016. Inmiddels zijn bijna 10 jaar verstreken en zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van verontreinigingen, grenswaarden en milieueffecten. Het saneringsplan is gedateerd en is niet uitgewerkt volgens de huidige mogelijkheden en normen. Als het saneringsplan onderdeel uitmaakt van het ontwerp omgevingsplan (zoals nu het geval is) dient dat geactualiseerd, volledig en uitvoerbaar gemaakt te worden.
4. Het ontwerp omgevingsplan omvat de bouw van 4 rijwoningen, 12 benedenwoningen/maisonnettes, 13 benedenwoningen/appartementen en 2 bovenwoningen op een totale oppervlakte van 4336 m². Hierdoor wordt bijna tot de kavelgrens gebouwd, steken de bouwhoogten ver boven de omliggende bestaande woningen uit en zijn de woonoppervlakten minimaal. Het is duidelijk de bedoeling dat de hoge woningdichtheid vooral gericht is op maximale opbrengst en past niet bij de omgeving omdat daar juist sprake is van open structuur en lagere bebouwing. In de Burgemeester de Bekkerlaan en Lodderdijk en directe omgeving van het omgevingsplanlocatie Town Major Drakestraat zijn gemiddeld 8 wooneenheden met deze oppervlakte gebouwd. De herinrichting sluit daarmee niet aan op karakters van omliggende wegen en bebouwingen en dienen duidelijk lager uitgevoerd te worden en het aantal woningen dient sterk gereduceerd te worden om een open karakter te waarborgen zoals de omgeving uitstraalt. Dit alles zal mogelijk het aantal te realiseren wooneenheden beïnvloeden. Het moet geen doel op zich zijn om een maximaal rendement te genereren maar passen binnen de omgevingsstructuur.
5. De beoogde bebouwing aan de Town Majorstraat en de Burgemeester de Bekkerlaan staat op minimale afstand tot de erfgrans (±3 meter) en daarmee zeer dicht op de openbare weg. Dit past niet in de bestaande situaties van de omgeving, is niet wenselijk en wordt als kolossaal ervaren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeersgeluid op de Town Major Drakestraat de maximale toelaatbare norm overschrijdt, en daarnaast is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met mogelijk overmatig geluidsniveau van de nieuwe bebouwing zoals geluid van

warmtepompen, luchtcirculatiesystemen en huis-, tuin- en keukengeluiden. Een grotere afstand tot de erfgrans kan deze geluidbelasting beperken.

6. Het ontwerp omgevingsplan heeft grote invloed op de waardebeoordeling van de omliggende bebouwing. Deze hoge en compacte bebouwing welke sterk afwijkt aan de huidige bebouwingsomgeving zal een waardedaling van de omliggende bebouwing tot gevolg hebben. Hiervoor kunnen de eigenaren niet verantwoordelijk gesteld worden. Deze financiële-, genots- en afbreukwaardedaling als gevolg van het uitgevoerde beleid zijn als bovenmatig te beschouwen en dienen als zodanig tot een vergoeding te leiden. Hiervoor zal in een later stadium een vordering ingediend worden.
7. Het in het ontwerp omgevingsplan opgenomen verslag schetst een verslag van een eenmalige informatiebijeenkomst waarin slechts een eerste ontwerp van de bouwplannen is gepresenteerd. Van een echte omgevingsdialoog was geen sprake: veel vragen konden niet beantwoord worden of zouden later bestudeerd worden. Deze eenmalige informatieavond kan niet betiteld worden als een dialoog. Er is niet voldaan aan de verplichting om belanghebbenden te laten participeren. Ondanks herhaalde verzoeken van buurtbewoners is daar nooit gebruik van gemaakt behoudens de mededeling dat realisatie van een ontwerpplan nog ver in de toekomst zou liggen. De bijeenkomst kan daarom niet worden gezien als volwaardige participatie zoals de Omgevingswet beoogt.
8. Met de uitvoering van het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' worden problemen geschapen die te vermijden zijn. De verplichte sanering van de ernstig vervuilde bodem brengt nieuwe risico's en overschrijding van omgevingsnormen met zich mee die bij een andere bestemming niet zouden optreden. De vervuiling bevindt zich tot grote diepte en volledige verwijdering is onmogelijk; verstoring van de bodem kan verontreiniging juist naar de oppervlakte brengen. De vraag is of de gemeente de verantwoordelijkheid moet nemen om op de percelen een leefklimaat te scheppen voor jong en oud met de wetenschap dat er vervuiling aanwezig is of moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen om geen wijziging aan te laten brengen aan de grond van de percelen waardoor verdere afbraak van de ernstige vervuiling op natuurlijke wijze verder kan gaan. In dat laatste geval zouden de percelen niet toegankelijk moeten worden gemaakt, maar wel kunnen worden ingericht met beplanting die bijdraagt aan CO₂-reductie ten gunste van het milieu en de mensheid. De gemeente zou met deze zienswijze een voorstel tot ruiling aan de [REDACTED] kunnen doen om de bouwplannen elders in de gemeente te realiseren. Met deze werkwijze worden de gezondheidsaspecten van de buurtgenoten gewaarborgd. In een eerder gesprek met de grondeigenaren stonden zij open voor een eventuele verkoop van de percelen aangezien ook zij de problemen met betrekking tot de ernstige vervuiling niet onderschatten.

Beantwoording

1. De TAM-IMRO procedure vormt een alternatieve maatregel voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkelingen) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet. Het voorliggende wijzigingsplan betreft een planologisch-technische aanpassing, gericht op het mogelijk maken van de toekomstige gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is toepassing van de TAM-IMRO-procedure in dit geval passend. Het betreft een volwaardige omgevingsplanprocedure. Alleen de techniek waarmee het omgevingsplan is opgebouwd verschilt van de STOP-TPOD standaard².

² STOP-TPOD (Standaard Officiële Publicaties - Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten) is de verplichte, uniforme landelijke standaard voor het digitaal vastleggen, publiceren en uitwisselen van omgevingsdocumenten onder de Omgevingswet

Op dit moment vinden er op het perceel nog bedrijfsactiviteiten plaats. Een omgevingsplan reguleert wat planologisch is toegestaan, niet wanneer feitelijke beëindiging van activiteiten plaatsvindt. Het gebruik als bedrijf in de huidige vorm valt onder het overgangsrecht en is dus op basis van het overgangsrecht dadelijk ook toegestaan tot daadwerkelijk met de herontwikkeling gestart wordt. Het oprichten van een nieuw bedrijf op deze locatie is met het onherroepelijk maken van dit omgevingsplan uitgesloten.

De sanering kan pas plaatsvinden na beëindiging van het bedrijf en sloop van de opstallen. Onder het stelsel van de Omgevingswet wordt de sanering geregeld via een afzonderlijk traject. De aanwezigheid van een verontreiniging vormt geen belemmering om het planologisch kader vast te stellen, zolang toekomstige ontwikkelbaarheid is gegarandeerd. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen het plangebied is daarom pas toegestaan nadat de vereiste onderzoeken hebben plaatsgevonden en door het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant, zijn goedgekeurd en de bodem is gesaneerd volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Dit is opgenomen in artikel 10.1 onder f van het TAM-Omgevingsplan Lodderdijk 9-11.

2. In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarbij behorende besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De voorgenomen ontwikkeling is een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze categorie geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht. Ter uitvoering daarvan is een aanmeldingsnotitie opgesteld waarin de kenmerken van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten, inclusief de samenloop met de voorgenomen saneringswerkzaamheden, zijn onderzocht en door ons beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Daarmee is voldaan aan de m.e.r.-beoordelingsplicht en is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk.
3. De indiener stelt dat het saneringsplan gedateerd is. Het feit dat bepaalde onderzoeken tien jaren oud zijn, maakt op zichzelf niet dat deze niet aan het besluit ten grondslag kunnen worden gelegd. Het saneringsplan uit 2016 wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd. Per saneringsfase worden actuele onderzoeksgegevens aangeleverd, die door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden beoordeeld. Daarmee is de actualiteit en zorgvuldigheid van zowel de onderzoeken als het saneringsplan geborgd en kunnen deze als actueel worden beschouwd in de zin van geldende wet- en regelgeving.

Het saneringsplan is onderverdeeld in een tweetal fasen, namelijk fase 1 grondwatermonitoring (in uitvoering) en fase 2 bronaanpak (uitvoering op geschikt moment, na sloop én voor nieuwe ontwikkeling). Het brongebied is de bodem onder en rond de bebouwing op Lodderdijk 9, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 2886.

Op het moment van het opstellen van het saneringsplan was er nog geen concreet herontwikkelingsplan voor de locatie bekend. Het doel van het in 2016 opgestelde saneringsplan was om verdere verspreiding van de ernstige bodemverontreiniging, in zowel de bodem als het grondwater te voorkomen en de bestaande verontreiniging te saneren. Gelijktijdig met de sloop van de panden en de herontwikkeling van de locatie wordt de grondverontreiniging verwijderd. Destijds werd rekening gehouden

met een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw of bedrijventerrein, waarbij het gebruik als bedrijfsterrein in eerste instantie zou worden voortgezet.

De saneringsdoelstelling voor fase 2 is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het perceel. Uitgangspunt nu is sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling naar wonen. In dat kader wordt de bodem gesaneerd tot onder de interventiewaarden. Een wijziging naar een gevoeliger gebruik binnen de interventiewaardencontour is uitsluitend toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In overeenstemming met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt de bodemverontreiniging met VOCL (Vluchtige Organische Chloorverbindingen of Chloorkoolwaterstoffen) gesaneerd, zodat het voorgenomen plan kan worden gerealiseerd en geen (humane) risico's achterblijven voor het toekomstige gebruik 'wonen'. De locatie kan pas geschikt worden verklaard voor deze functie nadat de sanering is afgerond en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat wordt voldaan aan de geldende normen volgens de Wet bodembescherming en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor de functie 'wonen'.

Stand van zaken bodemverontreiniging en sanering

De verontreinigingssituatie in het brongebied buiten de bebouwing is in meerdere meetrondes opnieuw onderzocht (geactualiseerd), het meest recent in 2023/2024. Binnen de bebouwing wordt de verontreinigingssituatie na de sloop van de bebouwing onderzocht. Nadat de verontreinigingssituatie voldoende in beeld is gebracht, wordt aanvullend een Plan van Aanpak bodemsanering opgesteld om de bronsanering uit te voeren. De aanvullende bodemonderzoeken en het Plan van Aanpak vallen onder het huidige saneringsplan en worden namens de Provincie Noord-Brabant beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In dit Plan van Aanpak wordt ook bepaald welke veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn voor de werknemers van de uitvoering van de sanering. In samenwerking met de GGD zal de saneerder een Omgevingsplan (gezondheidsplan) opstellen, waarin regels worden vastgesteld om de veiligheid van onder andere de omwonenden te garanderen.

In de verontreinigingspluim is grondwater onttrokken en geloosd in verband met rioolwerkzaamheden in 2021. De kwaliteit van het grondwater is gemonitord in 2017, 2019 en 2023/2024. Uit deze monitoring blijkt dat de kwaliteit van vooral het ondiepe grondwater sterk is verbeterd, waarschijnlijk mede door de onttrekking tijdens de rioolwerkzaamheden. Vanaf circa 15 meter onder maaiveld is de kwaliteit van het grondwater niet of nauwelijks gewijzigd, maar lijkt de verontreiniging steeds dieper te komen liggen. De bodemonderzoeken alsmede het saneringsplan worden daarom geactualiseerd voordat gestart gaat worden met de bronsanering.

Relatie tussen sanering en omgevingsplan

De procedures voor bodemsanering en voor het vaststellen van een omgevingsplan zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures liggen nu niet ter beoordeling voor. De gemeenteraad mag het omgevingsplan vaststellen zolang niet op voorhand redelijkerwijs duidelijk is dat de bodemverontreiniging de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Daarvan is geen sprake. De sanering is gericht op herstel van de milieukwaliteit; het omgevingsplan richt zich op de toekomstige inrichting en functies van het gebied. De sanering wordt uitgevoerd binnen de daarvoor geldende regelgeving, die waarborgt dat negatieve effecten worden beperkt. In het Omgevingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de betreffende gronden pas in gebruik genomen mogen worden nadat de locatie geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

4. Woningdichtheid

Het plan maakt de realisatie van maximaal 31 woningen mogelijk binnen een plangebied van 0,4336 hectare. Dit komt neer op een dichtheid van circa 71,5 woningen per hectare. Voor een dorpse uitbreiding is dit inderdaad relatief hoog. Deze dichtheid is echter stedenbouwkundig passend en beleidsmatig gewenst, op basis van de volgende afweging:

- De hogere dichtheid vloeit voort uit de gekozen mix van woningtypologieën, gebaseerd op de gemeentelijke woningbouwsegmentering. Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen bediend worden, wat aansluit bij de gemeentelijke woningbouwopgave.
- In de Omgevingsvisie Gemert-Bakel (Mei 2025) wordt specifiek ingezet op verdichting op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom en het centrumgebied. De hogere dichtheid in de vorm van meerlaagse bebouwing is daarmee niet alleen toelaatbaar, maar sluit expliciet aan bij het gemeentelijke beleid.
- Ondanks de hogere dichtheid blijft de ruimtelijke kwaliteit geborgd:
 - Er is een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld;
 - Er wordt nieuw openbaar groen toegevoegd;
 - Er worden geen extra ontsluitingswegen binnen het plangebied toegevoegd, waardoor de openbare ruimte zo efficiënt mogelijk wordt ingericht.

Deze elementen maken dat de hogere dichtheid als ruimtelijk aanvaardbaar wordt gezien. De indiener beweert dat de woningdichtheid bedoeld is om een maximale opbrengst/rendement te genereren. De gemeente benadrukt dat de keuze voor het aantal woningen is gebaseerd op de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie en het gemeentelijk woningbouwbeleid en niet uitsluitend is ingegeven door economische overwegingen. De bewering dat de woningdichtheid gebaseerd is op het behalen van een maximaal rendement is daarom niet juist.

Bouwhoogte

De vier bouwblokken (A, B, C en D) hebben allemaal een verschillende bouwhoogte (A = 9,5 meter, B = 10 meter, C = 10,8 meter en D = 8,5 meter). Kijkend naar deze bouwhoogtes kan geconcludeerd worden dat deze prima aansluiten op de (directe) omgeving (Lodderdijk, Town Major Drakestraat en Maria Aertshof), waar voornamelijk bouwhoogtes voorkomen variërend tussen de 8 en 12 meter. De bewering van de indiener dat de bouwhoogte ver boven de gemiddelde hoogte van de omliggende bestaande woningen uitsteekt is een redelijk gechargeerde redenring ten opzichte van de werkelijke situatie. Hieronder enkele metingen van bestaande bebouwingen in de omgeving:



Town Major Drakestraat 26: +/- 8 m



Lodderdijk 13: +/- 8,5 m



Town Major Drakestraat 13: +/- 8,5 m



Maria Aertshof 45: +/- 9,5/10 m

*Appartementencomplex
aan het Maria Aertshof
+/- 12 m*



Straatbeeld

Door de huidige bebouwing te slopen en te vervangen voor een levendige, frisse woonomgeving die aansluit bij de (directe) omgeving, met behoud en toevoeging van (openbaar) groen en geschikt is voor meerdere doelgroepen, wordt juist een aantoonbare en aanzienlijke verbetering van het straatbeeld gerealiseerd. Doordat de bouwlocatie gelegen is aan de rand van het centrumgebied van Gemert, vormt de beoogde woonomgeving een fraaie overgang tussen het groen en de

tegenovergelegen sportvelden en het meer stedelijke gebied ten zuiden van het plangebied.

Bovenstaande in ogenschouw nemende zorgt de beoogde woonomgeving juist voor méér ruimtelijke openheid. In plaats van de huidige massieve, verouderde bebouwing komen er meerdere kleine bouwmassa's voor terug met nieuwe zichtlijnen en nieuw groen. Dit heeft een positieve werking op het open karakter/structuur van de (directe) omgeving, omdat er door de komst van de nieuwe woonomgeving een meer open structuur gerealiseerd wordt. Ongeacht de woningdichtheid van het bouwplan.

5. Alle nieuwbouwplannen binnen de gemeente Gemert-Bakel dienen te voldoen aan de zogeheten 'woningbouwsegmentering'. Deze segmentering is in het leven geroepen om, rekening houdend met de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente, in ieder (nieuwbouw)plan een zo breed mogelijke doelgroep te kunnen bedienen. Zo ook in het nieuwbouwplan aan de Lodderdijk 9-11. Ondanks al deze verschillende woontypologieën dienen deze, zeker niet op de laatste plaats, ook te zorgen voor een aangenaam vestigings- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Zo hebben de rijwoningen en de woningen op de begane grond ook een buitenruimte/ tuin nodig. Om een aangenaam leefklimaat te kunnen waarborgen is ervoor gekozen om de achtertuinen aan de achterzijde van de woningen te creëren, zodat deze ook een 'binnentuin'/(sociale) 'ontmoetingsfunctie' hebben.

Om de woningen genoeg (gezamenlijke) buitenruimte te kunnen bieden en een aangenaam (buiten) leefklimaat te kunnen waarborgen, hebben de woningen enigszins een afwijkende rooilijn ten opzichte van de direct aangrenzende bestaande bebouwing. Echter, deze rooilijnen zijn passend bij de bebouwingstypologieën en vallen binnen een stedenbouwkundig aanvaardbare bandbreedte, die niet leiden tot verstoring van het straatbeeld. Het is uiteraard vaak zo dat een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning doorgaans een grotere voortuin heeft dan een rijwoning en daarom vaak ook een rooilijn hebben die verder van de weg/ openbare ruimte is gelegen. In die zin is het ook lastig om de situaties te vergelijken, omdat woningtypologieën verschillen en dus ook de grootte van de percelen.

Desalniettemin is de gehanteerde rooilijn, kijkend naar de bebouwingstypologieën, van de bouwblokken in het plan stedenbouwkundig goed te verantwoorden. De rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een soortgelijke rooilijn van 3 – 3,5 meter qua afstand tot de openbare ruimte. Voor de volledigheid hieronder een tweetal voorbeelden uit de omgeving. De rooilijn van de bebouwing aan de Town Major Drakestraat is overigens gewijzigd na de participatiebijeenkomst op 17 april 2025, aangezien vanuit de omgeving het verzoek is gekomen om de tuinen aan het binnenterrein te situeren. Daarmee is de voorgevelrooilijn naar voren gekomen om aan de achterzijde functionele tuinen te kunnen creëren.



Town Major Drakestraat 27: +/- 3,5 m



Maria Aertshof 43: +/- 3,3 m

Bij het afstemmen van de rooilijnen is uitvoerig rekening gehouden met automobilisten, fietsers en voetgangers bij de rotonde Lodderdijk/ Burgemeester de Bekkerlaan en de T-splitsing Burgemeester de Bekkerlaan/ Town Major Drakestraat, zodat de situatie zo overzichtelijk mogelijk blijft en om geen afbreuk te doen op de verkeersveiligheid van deze verkeersknooppunten.

Verkeersgeluid

De indiener stelt daarnaast dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeersgeluid op de Town Major Drakestraat de maximale toelaatbare norm overschrijdt. Dit is echter niet juist. Uit het onderzoek is gebleken dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt overschreden op de woonblokken 3 en 4. Dit zijn de beoogde woonblokken aan de Lodderdijk en de Burgemeester de Bekkerlaan. Op basis van het onderzoek zijn specifieke bouwregels opgenomen voor het toepassen van geluidwering waarmee een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen wordt geborgd, zie artikel 7.2.5 in de regels van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij het ontwerp van het omgevingsplan is gevoegd, gaat echter uit van een rijsnelheid van 50 km/u. Op 28 oktober 2025 is het verkeersbesluit gepubliceerd voor het uitbreiden van de 30 km-zone in Gemert. Dit verkeersbesluit is inmiddels in werking getreden, wat betekent dat er in het akoestisch onderzoek rekening gehouden mag worden met een rijsnelheid van 30 km/u. Het akoestisch onderzoek is op basis van dit gewijzigde uitgangspunt geactualiseerd. De nieuwe resultaten van het onderzoek laten zien dat de standaardwaarde van 53 dB enkel nog wordt overschreden op woonblok 3 (54 dB). Door een gevelwering van minimaal 21 voor woonblok 3 toe te passen, zal het woon- en leefklimaat binnen de woningen/ appartementen zijn geborgd. De specifieke bouwregels worden hierop aangepast. Het geactualiseerd akoestisch onderzoek wordt als ambtshalve wijziging toegevoegd en het omgevingsplan wordt op basis van de nieuwe resultaten aangepast. Zodra de nieuwe zoneborden zijn geplaatst, geldt de nieuwe rijsnelheid.

Mogelijk geluid van de nieuwe bebouwing

De indiener geeft daarnaast ook aan dat er in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met mogelijk overmatig geluidsniveau van de nieuwe bebouwing, zoals geluid van warmtepompen, luchtcirculatiesystemen en huis-, tuin- en keukengeluiden. Daarbij stelt de indiener dat een grotere afstand tot de erfgrans deze geluidsbelasting kan beperken.

In paragraaf 4.3.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is de bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties geregeld. De geluid producerende onderdelen van mechanische ventilatiesystemen worden hoofdzakelijk in pandig opgesteld en leiden daarom niet tot een relevante geluidproductie naar de omgeving. Bij de toepassing van warmtepompen kan dit anders zijn. Voor installaties voor warmte- en koudeopwekking gelden de regels en normen zoals opgenomen in artikel 4.107 en 4.108 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze regels en normen zijn van toepassing en worden bij de vergunningverlening getoetst. Ook is dit in paragraaf 4.10 van de toelichting nader gemotiveerd.

Blok A bestaat uit 4 grondgebonden woningen, waar de installaties verdekt worden opgesteld op de bovenste bouwlaag, binnen de dakvorm. Blok B en C bestaan uit appartementen verdeeld over 2 bouwlagen. Ook hier worden de installaties verdekt opgesteld op de bovenste bouwlaag binnen de dakvorm. Vanwege de verdekte opstelling van installaties binnen de dakvorm wordt de geluidsbelasting op naastgelegen woonfuncties beperkt. Blok D bevat 2 appartementen op de 1e bouwlaag. De installaties worden hier in pandig geplaatst.

Omdat sprake is van woonblokken en afgeschermd geplaatste installaties binnen de dakvorm en/of in pandig, is/zijn de woningen(en) binnen het eigen gebouw maatgevend voor het beperken van de geluidsemissie van de installaties bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De geluidsbelasting op een ander woonblok binnen het plangebied als gevolg van installaties is daarmee altijd significant lager dan het geluid van de eigen installaties, zodat van relevante cumulatie geen sprake is. Vanwege de ligging van bestaande woningen buiten het plangebied en de beperkende werking van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in combinatie met de in pandige plaatsing en/of situering van installaties binnen de dakvorm, wordt hinder door gecumuleerd installatiegeluid ter plaatse van deze woningen uitgesloten.

Het geluid afkomstig van wonen en regulier gebruik van het perceel valt niet onder activiteiten in de zin van artikel 5.55 lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit betreffen geluiden die behoren tot het normale gebruik van een woning en zijn daarmee uitgesloten van de instructieregels voor geluid. Het Bkl bevat geen specifieke instructieregels voor dergelijke woon- en gebruiksgeluiden. Daarmee vallen deze geluiden buiten het toepassingsbereik van de instructieregels van het Bkl.

Gezien het bovenstaande ziet de gemeente niet de noodzaak om de afstand tot de erfgrans aan te passen.

6. Eventuele waardedaling/stijging

Indiener stelt dat het ontwerp-omgevingsplan zal leiden tot een waardedaling van omliggende bebouwing als gevolg van de voorziene hoge en compacte nieuwbouw. Tevens wordt aangekondigd dat in een later stadium een schadevordering zal worden ingediend.

Op basis van het huidige omgevingsplan zijn op dit moment bedrijfs-/industriële gebruiksmogelijkheden toegestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door woningbouw. Hiermee wordt een niet-woonfunctie beëindigd en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie verbeterd. Woningbouw sluit beter aan bij het karakter van de omgeving dan de huidige industriële bebouwing.

De stelling dat er sprake zal zijn van waardedaling is niet onderbouwd met objectieve gegevens. Gelet op de beëindiging van de industriële functie en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is het niet aannemelijk dat het plan leidt tot een waardevermindering van de omliggende bebouwing/woningen. Gezien de kwaliteitsimpuls die de bouwlocatie, en indirect de omgeving van de bouwlocatie, zal gaan krijgen is de verwachting aannemelijker dat de ontwikkeling eerder resulteert in een waardevermeerdering dan een waardevermindering.

Het eventueel optreden van waardedaling van omliggende onroerende zaken als gevolg van een planologische wijziging betreft een mogelijke aanspraak op nadeelcompensatie als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet. Een dergelijke aanspraak vormt geen onderdeel van de besluitvorming over het omgevingsplan zelf en kan in deze fase niet inhoudelijk worden beoordeeld. De eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van indiener, is naar verwachting niet zo groot dat de wij bij afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan het belang van woningbouw binnen de kern. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan.

Indien na vaststelling van het omgevingsplan daadwerkelijk schade wordt geleden die redelijkerwijs niet voor rekening van betrokkene behoort te blijven, kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend.

7. De Omgevingswet schrijft geen vaste vorm van participatie voor; het uitgangspunt is dat de gekozen aanpak zorgvuldig wordt gemotiveerd. Op 17 april 2025 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Naast deze bijeenkomst zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het ontwerp en zijn met enkele direct omwonenden individuele gesprekken gevoerd. De omwonenden zijn daarmee tijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te reageren op de beoogde plannen. De reacties uit de omgeving zijn aantoonbaar betrokken bij de verdere uitwerking van het plan, onder meer bij de situering van de bouwblokken, de inrichting van het binnengebied en de uitwerking van de groenstructuur. In bijlage 10 van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert is gemotiveerd op welke onderdelen het plan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Na de presentatie en in uitgaande correspondentie zijn bewoners uitgenodigd om contact op te nemen met de initiatiefnemer bij vragen of wanneer er behoefte was aan meer informatie. Slechts de bewoners van één woning in de nabije omgeving hebben hiervan gebruik gemaakt en verzocht om een zonnestudie. Deze studie is uitgevoerd en aan de betreffende bewoners gepresenteerd. Daarnaast hebben dezelfde bewoners gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de plannen in een 3D-weergave te bekijken bij de Denkkamer.

Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Overzicht van acties in het kader van participatie:

21 maart 2025	Overleg met bewoners Burgemeester de Bekkerlaan en Burgemeester Bekkerlaan
17 april 2025	Presentatie plannen in de wasserij. Alle buurtbewoners zijn hiervoor uitgenodigd.
4 juni 2025	Overleg bewoners Burgemeester de Bekkerlaan en Burgemeester Bekkerlaan
4 juni 2025	Het aangepaste plan, deur aan deur aan buurtbewoners overhandigd en waar niemand thuis was in de brievenbus gedaan.

1 juli 2025	Bezonningsstudie uitgevoerd door Denkkamer op verzoek van één adres (Burgemeester de Bekkerlaan ■■■), gepresenteerd aan deze buurtbewoners.
18 augustus 2025	Bezoek aan Denkkamer met bewoners van Burgemeester de Bekkerlaan ■■■ om plan in 3D uitvoering te bekijken en de zonnestudie in 3D te bekijken.
17 december 2025	Informatiebrief aan bewoners overhandigd, waar niemand thuis was in brievenbus.

Omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium betrokken en hun inbreng is aantoonbaar meegenomen bij de verdere planvorming. Daarmee kan de participatie als passend en voldoende worden beschouwd.

8. De gemeente onderkent het belang van een veilige leefomgeving en gaat zorgvuldig om met locaties waar sprake is van een bodemverontreiniging. Bij de planvorming voor het gebied worden de geldende wet- en regelgeving, de inzichten van bodemdeskundigen en de adviezen van de Omgevingsdienst betrokken. De saneringsdoelstellingen worden in dit geval gekoppeld aan de toekomstige ontwikkeling met als doel de bron van de verontreiniging te verwijderen, zodat de grootste verontreinigingsvracht wordt verwijderd en er geen verspreiding meer plaatsvindt naar de omgeving of verder de diepte in.

De gemeente staat daarnaast voor een duidelijke en urgente woningbouwopgave. Er is behoefte aan meer betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en daarbij wordt ook gekeken naar zogeheten inbreidingslocaties in het dorp/ centrum, zoals de beoogde ontwikkellocatie. De verplichte sanering en een passende ontwikkeling kan daarmee een win-win opleveren, bijdragen aan de woningbouwopgave en zorgen voor een veilig en gezond leefklimaat.

De gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen van plannen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente erkent daarom dat het wijzigen van de functie pas mogelijk is nadat de sanering is uitgevoerd en de locatie voldoende geschikt is gemaakt en er geen risico's zijn voor het toekomstige gebruik. In de huidige situatie breekt de verontreiniging niet op natuurlijke wijze af. De bron dient verwijderd te worden, zodat eventuele restverontreiniging wel op een natuurlijke wijze afgebroken kan worden, mits de condities daarvoor gunstig zijn.

De zorgen van omwonenden over gezondheid en veiligheid worden dan ook serieus genomen. De bodemsanering en het omgevingsplan zijn twee afzonderlijke trajecten. In samenwerking met de GGD stelt de saneerder een Omgevingsplan (gezondheidsplan) op, waarin regels worden vastgesteld om de veiligheid van de omwonenden tijdens de sanering te garanderen. De bodemonderzoeken en het saneringsplan worden geactualiseerd, voordat gestart wordt met de bronsanering. In artikel 10.1 onder f van het TAM-Omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de betreffende gronden pas in gebruik genomen mogen worden nadat de locatie geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

De indiener benoemt de mogelijkheid om met de grondeigenaren een ruiling of verplaatsing van de woningbouwplannen naar een andere locatie te overwegen. Wij waarderen het meedenken over oplossingsrichtingen. Echter, is er voor de ontwikkeling op deze locatie een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over kostenverhaal en uitvoering. Deze contractuele afspraken brengen met zich mee dat beide partijen zijn gehouden om de ontwikkeling volgens deze kaders te onderzoeken en voort te zetten. Met het

ondertekenen van deze overeenkomst hebben beide partijen bevestigd dat zij gezamenlijk de ambitie hebben om de ontwikkeling op deze locatie te willen realiseren. De gemeente heeft beoordeeld dat deze ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het omgevingsplan:

- Zienwijze onderdeel 3 leidt niet tot aanpassing van de plantoelichting; Wel wordt de beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als bijlage 12 bij de plantoelichting toegevoegd;
- de plantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 5. De cumulatie van het geluid afkomstig van warmtepompen wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.10 van de plantoelichting;
- de plantoelichting wordt aangepast en bijlage 11 wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 7;

Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

2.3 [REDACTED], Burgemeester de Bekkerlaan [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 20 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben direct ruimtelijke, verkeerskundige, milieu hygiënische en leefbaarheidsbelangen en zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Indieners zijn niet tegen woningbouw op de locatie Lodderdijk 9-11. Indieners begrijpen de maatschappelijke woningbouwopgave en de wens om de huidige bedrijfslocatie te transformeren naar een woonfunctie, maar maken bezwaar tegen de huidige planologische en stedenbouwkundige uitwerking. Zij achten het plan in deze vorm onvoldoende passend binnen de bestaande woonomgeving en op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende zorgvuldig onderbouwd, waardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard, omvang en complexiteit van het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom een TAM-IMRO procedure passend zou zijn.
3. De voorgestelde bouwhoogte, massa en dichtheid passen niet bij het karakter van de omliggende straten. De bouwblokken met drie woonlagen en bouwhoogten tot circa 10,8 meter, vormen een te groot contrast met de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van één tot twee lagen in de bestaande omgeving. Ondanks de kapvormen ontstaat hierdoor een disproportioneel schaal- en massaverschil met de bestaande bebouwing. Kort gezegd: te hoog, te massaal, te veel. Een mogelijk alternatief is het realiseren van kelders, omdat er zeer waarschijnlijk gesaneerd moet worden en dit wellicht middels afgraving zal plaatsvinden. Op deze manier hoeft de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger te worden dan de huidige bebouwing.
4. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing voor het afwijken van de bestaande rooilijn. Indieners verzoeken rooilijnen en straatprofiel te laten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing komt veel dichtter op de erfgrans te staan dan gebruikelijk, wat niet past bij de consistente rooilijnen, ruime voortuinen en open, groene uitstraling van de omliggende straten. Deze rooilijnbreuk tast het straatbeeld en de ruimtelijke openheid aan.
5. De hoge dichtheid, meerlaagse bouw en geringe afstand tot de openbare ruimte leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu, zonder dat dit in de ruimtelijke onderbouwing voldoende integraal is afgewogen, terwijl de Omgevingswet dat wel vereist.
6. Hoewel het huidige bedrijf vooral overdag parkeerdruk veroorzaakt, leidt woningbouw tot structurele parkeer- en verkeersdruk in de avond en nacht. De analyse houdt te weinig rekening met dit andere tijdsprofiel, de bestaande parkeerdruk in de Burgemeester de Bekkerlaan en het ontbreken van verkeersremmende maatregelen. Daardoor is niet aangetoond dat de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast.
7. Het akoestisch onderzoek richt zich vooral op verkeersgeluid en houdt onvoldoende rekening met andere relevante bronnen, zoals warmtepompen, technische installaties, ventilatiesystemen en cumulatie van woon- en gebruiksgeluiden. Door de geringe afstand tot bestaande woningen kan dit tot hinder leiden. Een integrale beoordeling van deze aspecten ontbreekt.
8. Het ontwerp-omgevingsplan steunt mede op een saneringsplan uit 2016, opgesteld voor een andere ruimtelijke situatie dan de nu voorgestelde intensieve woningbouw. Er ontbreekt een actuele, integrale beoordeling van gezondheidsrisico's, de effecten van saneringswerkzaamheden en een motivering waarom het saneringsplan uit 2016 nog als actueel, uitvoerbaar en toereikend wordt beschouwd. Daarnaast wordt niet gemotiveerd waarom, gelet op de ernst van de bodemverontreiniging en de samenloop met woningbouw, een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.

9. De participatie is beperkt gebleven tot één informatiebijeenkomst waarbij een reeds uitgewerkt plan werd gepresenteerd. Indieners vragen de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd en op welke wijze de inbreng van omwonenden aantoonbaar is meegewogen.

Zie beantwoording en conclusie zienswijze 2.1.

2.4 [REDACTED], Town Major Drakestraat [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk 9-11 Gemert' voldoet niet aan de eisen en doelstelling van een TAM-IMRO procedure. Een TAM-IMRO procedure is een noodoplossing, maar er is geen noodzaak om de procedure te verkorten om tot vaststelling van de wijziging van het bestaande omgevingsplan te komen. Op dit moment is er nog een in bedrijf zijnde onderneming aanwezig op Lodderdijk 9-11 en het is onbekend wanneer de activiteiten stoppen. Daarnaast is sprake van zeer zware bodemverontreiniging die pas na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop mogelijk gesaneerd moeten worden. Aangezien de voorliggende activiteiten geruime tijd gaan duren is er geen sprake van de noodzaak om een TAM-IMRO procedure te volgen.
2. In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' is aangegeven dat geen milieueffectrapportage (mer) nodig is. Een mer is nodig wanneer een omgevingsplan naar verwachting significant nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De werkzaamheden die nodig zijn om het omgevingsplan uit te voeren omvat ook het uitvoeren van het saneringsplan. Het uitvoeren van het saneringsplan heeft significante gevolgen voor het milieu en voor de omgeving. Deze extra inspanning kan niet los gezien worden van de overige werkzaamheden waardoor er sprake moet zijn van een milieueffecten rapportage welke in het onderhavige omgevingsplan moet zijn opgenomen en beoordeeld.
3. Het bij het ontwerp omgevingsplan opgenomen saneringsplan is gedateerd op 4 maart 2016. Inmiddels zijn bijna 10 jaar verstreken en zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van verontreinigingen, grenswaarden en milieueffecten. Het saneringsplan is gedateerd en is niet uitgewerkt volgens de huidige mogelijkheden en normen. Als het saneringsplan onderdeel uitmaakt van het ontwerp omgevingsplan (zoals nu het geval is) dient dat geactualiseerd, volledig en uitvoerbaar gemaakt te worden.
4. Het ontwerp omgevingsplan omvat de bouw van 4 rijwoningen, 12 benedenwoningen/maisonnettes, 13 benedenwoningen/appartementen en 2 bovenwoningen op een totale oppervlakte van 4336 m². Hierdoor wordt bijna tot de kavelgrens gebouwd, steken de bouwhoogten ver boven de omliggende bestaande woningen uit en zijn de woonoppervlakten minimaal. Het is duidelijk de bedoeling dat de hoge woningdichtheid vooral gericht is op maximale opbrengst en past niet bij de omgeving omdat daar juist sprake is van open structuur en lagere bebouwing. In de Burgemeester de Bekkerlaan en Lodderdijk en directe omgeving van het omgevingsplanlocatie Town Major Drakestraat zijn gemiddeld 8 wooneenheden met deze oppervlakte gebouwd. De herinrichting sluit daarmee niet aan op karakters van omliggende wegen en bebouwingen en dienen duidelijk lager uitgevoerd te worden en het aantal woningen dient sterk gereduceerd te worden om een open karakter te waarborgen zoals de omgeving uitstraalt. Dit alles zal mogelijk het aantal te realiseren wooneenheden beïnvloeden. Het moet geen doel op zich zijn om een maximaal rendement te genereren maar passen binnen de omgevingsstructuur.
5. De beoogde bebouwing aan de Town Majorstraat en de Burgemeester de Bekkerlaan staat op minimale afstand tot de erfgrans (±3 meter) en daarmee zeer dicht op de openbare weg. Dit past niet in de bestaande situaties van de omgeving, is niet wenselijk en wordt als kolossaal ervaren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeersgeluid op de Town Major Drakestraat de maximale toelaatbare norm overschrijdt, en daarnaast is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met mogelijk overmatig geluidsniveau van de nieuwe bebouwing zoals geluid van

warmtepompen, luchtcirculatiesystemen en huis-, tuin- en keukengeluiden. Een grotere afstand tot de erfgrans kan deze geluidbelasting beperken.

6. Het ontwerp omgevingsplan heeft grote invloed op de waardebeoordeling van de omliggende bebouwing. Deze hoge en compacte bebouwing welke sterk afwijkt aan de huidige bebouwingsomgeving zal een waardedaling van de omliggende bebouwing tot gevolg hebben. Hiervoor kunnen de eigenaren niet verantwoordelijk gesteld worden. Deze financiële-, genots- en afbreukwaardedaling als gevolg van het uitgevoerde beleid zijn als bovenmatig te beschouwen en dienen als zodanig tot een vergoeding te leiden. Hiervoor zal in een later stadium een vordering ingediend worden.
7. Het in het ontwerp omgevingsplan opgenomen verslag schetst een verslag van een eenmalige informatiebijeenkomst waarin slechts een eerste ontwerp van de bouwplannen is gepresenteerd. Van een echte omgevingsdialoog was geen sprake: veel vragen konden niet beantwoord worden of zouden later bestudeerd worden. Deze eenmalige informatieavond kan niet betiteld worden als een dialoog. Er is niet voldaan aan de verplichting om belanghebbenden te laten participeren. Ondanks herhaalde verzoeken van buurtbewoners is daar nooit gebruik van gemaakt behoudens de mededeling dat realisatie van een ontwerpplan nog ver in de toekomst zou liggen. De bijeenkomst kan daarom niet worden gezien als volwaardige participatie zoals de Omgevingswet beoogt.
8. Met de uitvoering van het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' worden problemen geschapen die te vermijden zijn. De verplichte sanering van de ernstig vervuilde bodem brengt nieuwe risico's en overschrijding van omgevingsnormen met zich mee die bij een andere bestemming niet zouden optreden. De vervuiling bevindt zich tot grote diepte en volledige verwijdering is onmogelijk; verstoring van de bodem kan verontreiniging juist naar de oppervlakte brengen.
De vraag is of de gemeente de verantwoordelijkheid moet nemen om op de percelen een leefklimaat te scheppen voor jong en oud met de wetenschap dat er vervuiling aanwezig is of moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen om geen wijziging aan te laten brengen aan de grond van de percelen waardoor verdere afbraak van de ernstige vervuiling op natuurlijke wijze verder kan gaan. In dat laatste geval zouden de percelen niet toegankelijk moeten worden gemaakt, maar wel kunnen worden ingericht met beplanting die bijdraagt aan CO₂-reductie ten gunste van het milieu en de mensheid. De gemeente zou met deze zienswijze een voorstel tot ruiling aan de [REDACTED] kunnen doen om de bouwplannen elders in de gemeente te realiseren. Met deze werkwijze worden de gezondheidsaspecten van de buurtgenoten gewaarborgd. In een eerder gesprek met de grondeigenaren stonden zij open voor een eventuele verkoop van de percelen aangezien ook zij de problemen met betrekking tot de ernstige vervuiling niet onderschatten.

Zie voor beantwoording en conclusie zienswijze 2.2.

2.5 **Town Major Drakestraat**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk 9-11 Gemert' voldoet niet aan de eisen en doelstelling van een TAM-IMRO procedure. Een TAM-IMRO procedure is een noodoplossing, maar er is geen noodzaak om de procedure te verkorten om tot vaststelling van de wijziging van het bestaande omgevingsplan te komen. Op dit moment is er nog een in bedrijf zijnde onderneming aanwezig op Lodderdijk 9-11 en het is onbekend wanneer de activiteiten stoppen. Daarnaast is sprake van zeer zware bodemverontreiniging die pas na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop mogelijk gesaneerd moeten worden. Aangezien de voorliggende activiteiten geruime tijd gaan duren is er geen sprake van de noodzaak om een TAM-IMRO procedure te volgen.
2. In het TAM-IMRO Omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' is aangegeven dat geen milieueffectrapportage (mer) nodig is. Een mer is nodig wanneer een omgevingsplan naar verwachting significant nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De werkzaamheden die nodig zijn om het omgevingsplan uit te voeren omvat ook het uitvoeren van het saneringsplan. Het uitvoeren van het saneringsplan heeft significante gevolgen voor het milieu en voor de omgeving. Deze extra inspanning kan niet los gezien worden van de overige werkzaamheden waardoor er sprake moet zijn van een milieueffecten rapportage welke in het onderhavige omgevingsplan moet zijn opgenomen en beoordeeld.
3. Het bij het ontwerp omgevingsplan opgenomen saneringsplan is gedateerd op 4 maart 2016. Inmiddels zijn bijna 10 jaar verstreken en zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van verontreinigingen, grenswaarden en milieueffecten. Het saneringsplan is gedateerd en is niet uitgewerkt volgens de huidige mogelijkheden en normen. Als het saneringsplan onderdeel uitmaakt van het ontwerp omgevingsplan (zoals nu het geval is) dient dat geactualiseerd, volledig en uitvoerbaar gemaakt te worden.
4. Het ontwerp omgevingsplan omvat de bouw van 4 rijwoningen, 12 benedenwoningen/maisonnettes, 13 benedenwoningen/appartementen en 2 bovenwoningen op een totale oppervlakte van 4336 m². Hierdoor wordt bijna tot de kavelgrens gebouwd, steken de bouwhoogten ver boven de omliggende bestaande woningen uit en zijn de woonoppervlakten minimaal. Het is duidelijk de bedoeling dat de hoge woningdichtheid vooral gericht is op maximale opbrengst en past niet bij de omgeving omdat daar juist sprake is van open structuur en lagere bebouwing. In de Burgemeester de Bekkerlaan en Lodderdijk en directe omgeving van het omgevingsplanlocatie Town Major Drakestraat zijn gemiddeld 8 wooneenheden met deze oppervlakte gebouwd. De herinrichting sluit daarmee niet aan op karakters van omliggende wegen en bebouwingen en dienen duidelijk lager uitgevoerd te worden en het aantal woningen dient sterk gereduceerd te worden om een open karakter te waarborgen zoals de omgeving uitstraalt. Dit alles zal mogelijk het aantal te realiseren wooneenheden beïnvloeden. Het moet geen doel op zich zijn om een maximaal rendement te genereren maar passen binnen de omgevingsstructuur.
5. De beoogde bebouwing aan de Town Majorstraat en de Burgemeester de Bekkerlaan staat op minimale afstand tot de erfgrans (±3 meter) en daarmee zeer dicht op de openbare weg. Dit past niet in de bestaande situaties van de omgeving, is niet wenselijk en wordt als kolossaal ervaren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeersgeluid op de Town Major Drakestraat de maximale toelaatbare norm overschrijdt, en daarnaast is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met mogelijk overmatig geluidsniveau van de nieuwe bebouwing zoals geluid van

warmtepompen, luchtcirculatiesystemen en huis-, tuin- en keukengeluiden. Een grotere afstand tot de erfgrans kan deze geluidbelasting beperken.

6. Het ontwerp omgevingsplan heeft grote invloed op de waardebeoordeling van de omliggende bebouwing. Deze hoge en compacte bebouwing welke sterk afwijkt aan de huidige bebouwingsomgeving zal een waardedaling van de omliggende bebouwing tot gevolg hebben. Hiervoor kunnen de eigenaren niet verantwoordelijk gesteld worden. Deze financiële-, genots- en afbreukwaardedaling als gevolg van het uitgevoerde beleid zijn als bovenmatig te beschouwen en dienen als zodanig tot een vergoeding te leiden. Hiervoor zal in een later stadium een vordering ingediend worden.
7. Het in het ontwerp omgevingsplan opgenomen verslag schetst een verslag van een eenmalige informatiebijeenkomst waarin slechts een eerste ontwerp van de bouwplannen is gepresenteerd. Van een echte omgevingsdialoog was geen sprake: veel vragen konden niet beantwoord worden of zouden later bestudeerd worden. Deze eenmalige informatieavond kan niet betiteld worden als een dialoog. Er is niet voldaan aan de verplichting om belanghebbenden te laten participeren. Ondanks herhaalde verzoeken van buurtbewoners is daar nooit gebruik van gemaakt behoudens de mededeling dat realisatie van een ontwerpplan nog ver in de toekomst zou liggen. De bijeenkomst kan daarom niet worden gezien als volwaardige participatie zoals de Omgevingswet beoogt.
8. Met de uitvoering van het TAM-IMRO omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' worden problemen geschapen die te vermijden zijn. De verplichte sanering van de ernstig vervuilde bodem brengt nieuwe risico's en overschrijding van omgevingsnormen met zich mee die bij een andere bestemming niet zouden optreden. De vervuiling bevindt zich tot grote diepte en volledige verwijdering is onmogelijk; verstoring van de bodem kan verontreiniging juist naar de oppervlakte brengen.
De vraag is of de gemeente de verantwoordelijkheid moet nemen om op de percelen een leefklimaat te scheppen voor jong en oud met de wetenschap dat er vervuiling aanwezig is of moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen om geen wijziging aan te laten brengen aan de grond van de percelen waardoor verdere afbraak van de ernstige vervuiling op natuurlijke wijze verder kan gaan. In dat laatste geval zouden de percelen niet toegankelijk moeten worden gemaakt, maar wel kunnen worden ingericht met beplanting die bijdraagt aan CO₂-reductie ten gunste van het milieu en de mensheid. De gemeente zou met deze zienswijze een voorstel tot ruiling aan de [REDACTED] kunnen doen om de bouwplannen elders in de gemeente te realiseren. Met deze werkwijze worden de gezondheidsaspecten van de buurtgenoten gewaarborgd. In een eerder gesprek met de grondeigenaren stonden zij open voor een eventuele verkoop van de percelen aangezien ook zij de problemen met betrekking tot de ernstige vervuiling niet onderschatten.

Zie voor beantwoording en conclusie zienswijze 2.2.

2. § Town Major Drakestraat

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben direct ruimtelijke, verkeerskundige, milieu hygiënische en leefbaarheidsbelangen en zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Indieners zijn niet tegen woningbouw op de locatie Lodderdijk 9-11. Indieners begrijpen de maatschappelijke woningbouwopgave en de wens om de huidige bedrijfslocatie te transformeren naar een woonfunctie, maar maken bezwaar tegen de huidige planologische en stedenbouwkundige uitwerking. Zij achten het plan in deze vorm onvoldoende passend binnen de bestaande woonomgeving en op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende zorgvuldig onderbouwd, waardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard, omvang en complexiteit van het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom een TAM-IMRO procedure passend zou zijn.
3. De voorgestelde bouwhoogte, massa en dichtheid passen niet bij het karakter van de omliggende straten. De bouwblokken met drie woonlagen en bouwhoogten tot circa 10,8 meter, vormen een te groot contrast met de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van één tot twee lagen in de bestaande omgeving. Ondanks de kapvormen ontstaat hierdoor een disproportioneel schaal- en massaverschil met de bestaande bebouwing. Kort gezegd: te hoog, te massaal, te veel.
Een mogelijk alternatief is het realiseren van kelders, omdat er zeer waarschijnlijk gesaneerd moet worden en dit wellicht middels afgraving zal plaatsvinden. Op deze manier hoeft de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger te worden dan de huidige bebouwing.
4. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing voor het afwijken van de bestaande rooilijn. Indieners verzoeken rooilijnen en straatprofiel te laten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing komt veel dichter op de erfgrans te staan dan gebruikelijk, wat niet past bij de consistente rooilijnen, ruime voortuinen en open, groene uitstraling van de omliggende straten. Deze rooilijnbreuk tast het straatbeeld en de ruimtelijke openheid aan.
5. De hoge dichtheid, meerlaagse bouw en geringe afstand tot de openbare ruimte leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu, zonder dat dit in de ruimtelijke onderbouwing voldoende integraal is afgewogen, terwijl de Omgevingswet dat wel vereist.
6. Hoewel het huidige bedrijf vooral overdag parkeerdruk veroorzaakt, leidt woningbouw tot structurele parkeer- en verkeersdruk in de avond en nacht. De analyse houdt te weinig rekening met dit andere tijdsprofiel, de bestaande parkeerdruk in de Burgemeester de Bekkerlaan en het ontbreken van verkeersremmende maatregelen. Daardoor is niet aangetoond dat de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast.
7. Het akoestisch onderzoek richt zich vooral op verkeersgeluid en houdt onvoldoende rekening met andere relevante bronnen, zoals warmtepompen, technische installaties, ventilatiesystemen en cumulatie van woon- en gebruiksgeluiden. Door de geringe afstand tot bestaande woningen kan dit tot hinder leiden. Een integrale beoordeling van deze aspecten ontbreekt.
8. Het ontwerp-omgevingsplan steunt mede op een saneringsplan uit 2016, opgesteld voor een andere ruimtelijke situatie dan de nu voorgestelde intensieve woningbouw. Er ontbreekt een actuele, integrale beoordeling van gezondheidsrisico's, de effecten van saneringswerkzaamheden en een motivering waarom het saneringsplan uit 2016 nog als actueel, uitvoerbaar en toereikend wordt beschouwd. Daarnaast wordt niet

gemotiveerd waarom, gelet op de ernst van de bodemverontreiniging en de samenloop met woningbouw, een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.

9. De participatie is beperkt gebleven tot één informatiebijeenkomst waarbij een reeds uitgewerkt plan werd gepresenteerd. Indieners vragen de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd en op welke wijze de inbreng van omwonenden aantoonbaar is meegewogen.

Zie voor beantwoording en conclusie zienswijze 2.1.

2.7 [REDACTED], Burgemeester de Bekkerlaan [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 28 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben direct ruimtelijke, verkeerskundige, milieu hygiënische en leefbaarheidsbelangen en zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Indieners zijn niet tegen woningbouw op de locatie Lodderdijk 9-11. Indieners begrijpen de maatschappelijke woningbouwopgave en de wens om de huidige bedrijfslocatie te transformeren naar een woonfunctie, maar maken bezwaar tegen de huidige planologische en stedenbouwkundige uitwerking. Zij achten het plan in deze vorm onvoldoende passend binnen de bestaande woonomgeving en op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende zorgvuldig onderbouwd, waardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard, omvang en complexiteit van het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom een TAM-IMRO procedure passend zou zijn.
3. De voorgestelde bouwhoogte, massa en dichtheid passen niet bij het karakter van de omliggende straten. De bouwblokken met drie woonlagen en bouwhoogten tot circa 10,8 meter, vormen een te groot contrast met de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van één tot twee lagen in de bestaande omgeving. Ondanks de kapvormen ontstaat hierdoor een disproportioneel schaal- en massaverschil met de bestaande bebouwing. Kort gezegd: te hoog, te massaal, te veel. Een mogelijk alternatief is het realiseren van kelders, omdat er zeer waarschijnlijk gesaneerd moet worden en dit wellicht middels afgraving zal plaatsvinden. Op deze manier hoeft de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger te worden dan de huidige bebouwing.
4. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing voor het afwijken van de bestaande rooilijn. Indieners verzoeken rooilijnen en straatprofiel te laten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing komt veel dichter op de erfgrans te staan dan gebruikelijk, wat niet past bij de consistente rooilijnen, ruime voortuinen en open, groene uitstraling van de omliggende straten. Deze rooilijnbreuk tast het straatbeeld en de ruimtelijke openheid aan.
5. De hoge dichtheid, meerlaagse bouw en geringe afstand tot de openbare ruimte leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu, zonder dat dit in de ruimtelijke onderbouwing voldoende integraal is afgewogen, terwijl de Omgevingswet dat wel vereist.
6. Hoewel het huidige bedrijf vooral overdag parkeerdruk veroorzaakt, leidt woningbouw tot structurele parkeer- en verkeersdruk in de avond en nacht. De analyse houdt te weinig rekening met dit andere tijdsprofiel, de bestaande parkeerdruk in de Burgemeester de Bekkerlaan en het ontbreken van verkeersremmende maatregelen. Daardoor is niet aangetoond dat de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast.
7. Het akoestisch onderzoek richt zich vooral op verkeersgeluid en houdt onvoldoende rekening met andere relevante bronnen, zoals warmtepompen, technische installaties, ventilatiesystemen en cumulatie van woon- en gebruiksgeluiden. Door de geringe afstand tot bestaande woningen kan dit tot hinder leiden. Een integrale beoordeling van deze aspecten ontbreekt.
8. Het ontwerp-omgevingsplan steunt mede op een saneringsplan uit 2016, opgesteld voor een andere ruimtelijke situatie dan de nu voorgestelde intensieve woningbouw. Er ontbreekt een actuele, integrale beoordeling van gezondheidsrisico's, de effecten van saneringswerkzaamheden en een motivering waarom het saneringsplan uit 2016 nog als actueel, uitvoerbaar en toereikend wordt beschouwd. Daarnaast wordt niet

gemotiveerd waarom, gelet op de ernst van de bodemverontreiniging en de samenloop met woningbouw, een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.

9. De participatie is beperkt gebleven tot één informatiebijeenkomst waarbij een reeds uitgewerkt plan werd gepresenteerd. Indieners vragen de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd en op welke wijze de inbreng van omwonenden aantoonbaar is meegewogen.

Zie voor beantwoording en conclusie zienswijze 2.1.

2.8 **Burg. De Bekkerlaan**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 januari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. De transitie van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie verandert het verkeers- en parkeerprofiel aanzienlijk. De huidige analyse houdt onvoldoende rekening met bestaande parkeerdruk en de noodzaak voor verkeer remmende maatregelen.
2. Het akoestisch onderzoek richt zich voornamelijk op verkeersgeluid, terwijl andere relevante geluidsbronnen, zoals technische installaties en mechanische ventilatiesystemen, onvoldoende zijn beoordeeld. De gesitueerde parkeerplaats is direct gelegen aan de percelen van de naast wonende. Dit kan leiden tot geluidshinder als gevolg van intensief gebruik.
3. De voorgestelde bouwhoogte en massa passen niet bij het karakter van de omliggende woonstraten, die voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen met één of twee bouwlagen. De nieuwe bebouwing leidt tot een onevenredig schaalverschil, wat de ruimtelijke kwaliteit van de buurt en de privacy erg aantast.
4. Met 31 woningen op circa 4.336 m² wordt een hoge woningdichtheid gerealiseerd, wat leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu. Deze wijziging is onvoldoende integraal afgewogen in de ruimtelijke onderbouwing.
5. Het plan wijkt af van de bestaande rooilijnen door nieuwe bebouwing op minimale afstand van de erfgrans te situeren. Dit resulteert in een verstoring van het straatbeeld en vermindert de ruimtelijke openheid. Een stedenbouwkundige onderbouwing voor deze afwijking ontbreekt.
6. Het plan is gebaseerd op een saneringsplan uit 2016, terwijl eerdere en latere onderzoeken wijzen op zeer ernstige bodemverontreiniging. Een actuele en integrale beoordeling van de gezondheidsrisico's voor omwonenden ontbreekt, evenals inzicht in de effecten van saneringswerkzaamheden op de directe omgeving. Daarnaast is niet gemotiveerd waarom een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.
7. De participatie is beperkt tot één informatiebijeenkomst, terwijl onder de Omgevingswet een zorgvuldige besluitvorming en bredere participatie vereist zijn. indiener verzoekt de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd.

Conclusie en verzoek

- Gezien bovenstaande punten verzoek ik de gemeenteraad:
- Verkeers-, parkeer- en geluidsaspecten voldoen niet aan de normen, omdat niet alle aspecten zijn meegenomen in de metingen.
- Bouwhoogte, bouwmassa en woningdichtheid beter af te stemmen op het karakter van de omliggende woonstraten.
- Rooilijnen en straatprofiel aan te passen aan de bestaande ruimtelijke structuur. Bodem, sanering en milieueffecten actualiseren en schaalgrootte van de metingen uitbreiden.
- Inzichtelijk te maken hoe participatie heeft plaatsgevonden en nog zal plaatsvinden om te voldoen aan de wettelijke voorschriften.
- Het ontwerp omgevingsplan 'Lodderdijk Gemert' niet ongewijzigd vast te stellen.

Beantwoording zienswijze

1. Om te bepalen of er in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, is het plan getoetst aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. De Nota Parkeernormen voorziet in de mogelijkheid om de parkeerbehoefte, die verdwijnt vanwege het opheffen van activiteiten, te salderen met de beoogde parkeerbehoefte van het voorliggende plan.

Op grond van het aantal en type woningen bedraagt de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling (49,6=) 50 parkeerplaatsen. Vermindert met de normatieve parkeerbehoefte van de bestaande situatie (41,15=) 41 parkeerplaatsen, bedraagt het aantal benodigde te realiseren extra parkeerplaatsen in de nieuwe situatie 9 parkeerplaatsen. Momenteel zijn er op de projectlocatie 24 parkeerplaatsen aanwezig. De overige 17 (=41-24) bevinden zich binnen het salderingssaldo in de openbare ruimte. Binnen de ontwikkeling, op de projectlocatie worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat in de parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen met 34 parkeerplaatsen op eigen terrein en 16 parkeerplaatsen (gesaldeerd) in de openbare ruimte wordt voorzien aan de parkeerbehoefte

Vanwege de zorgvuldigheid en om te controleren of het salderen op deze locatie toelaatbaar is en de norm van 80% volgens de Nota Parkeernormen niet wordt overschreven, heeft er op 15 momenten een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. Om een volledig beeld te krijgen is het onderzoek uitgevoerd op twee weekenddagen, één vrijdagavond, één doordeweekse dag en één doordeweekse avond. Daarbij zijn enkel de parkeerplaatsen op een maximale afstand van 100 meter in ogenschouw genomen. Deze afstand is volgens de Nota Parkeernormen de acceptabele loopafstand voor de functie wonen. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- De hoogst gemeten bezettingsgraad is 44% op een dinsdag om 10.00 uur.
- Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn nog 56 vrije parkeerplaatsen, 1 object en 1 foutparkeerder waargenomen.
- De laagst gemeten bezettingsgraad is 18% op een donderdag om 20.00 uur.
- Tijdens de laagst gemeten bezettingsgraad zijn nog 80 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.

De ontwikkeling voorziet grotendeels zelf in de parkeerbehoefte, waardoor een toename van de parkeerdruk in de omgeving minimaal blijft. Hoewel het gebruik van de parkeerruimte een meer homogeen gebruik zal gaan vertonen, meer gerelateerd aan de functie wonen en minder gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten, blijft het te verwachten gebruik van de parkeerruimte binnen de genormeerde loopafstand ver onder dat wat niet langer acceptabel mag worden geacht volgens de Nota Parkeernormen (>80%).

De toename van de verkeersintensiteit in de avond- en nachturen wordt binnen de stedelijke context als aanvaardbaar beschouwd. Het gaat hier om regulier woonverkeer en geen intensief vrachtverkeer. Met het vervallen van de bedrijfsbestemming verdwijnen de verkeersbewegingen van zwaar verkeer, waardoor de verkeersbelasting in de omgeving per saldo niet onevenredig toeneemt.

De Town Major Drakestraat is enige tijd terug al volgens het concept Duurzaam Veilig ingericht met snelheidsremmende maatregelen. Op 9 december 2025 is het verkeersbesluit genomen voor de uitbreiding van de 30kmzone in de kern van Gemert. Tijdens de raadsvergadering op 3 juli 2025 is het amendement 'plan van aanpak uitwerking diverse moties mobiliteit' aangenomen, waar de motie 'Prioriteren herinrichting Burgemeester de Bekkerlaan', aangenomen tijdens de raadsvergadering op 7 oktober 2021, onderdeel van is. In aanloop naar de herinrichting van de Burgemeester de Bekkerlaan, worden binnenkort in deze straat extra markeringen en zoneborden geplaatst, waardoor in een eerste aanzet de verkeersveiligheid extra wordt geborgd. Bij de herinrichting van de Burgemeester de Bekkerlaan wordt bekeken in hoeverre er extra verkeersremmende maatregelen nodig zijn. Voor de beoogde ontwikkeling Lodderdijk 9-11 zijn geen extra verkeersremmende maatregelen noodzakelijk.

2. In eerste instantie is uitsluitend het wegverkeerslawaaï onderzocht, omdat het plan de realisatie van geluidgevoelige objecten mogelijk maakt. Wegverkeerslawaaï is volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een verplicht te beoordelen aspect bij omgevingsplanwijzigingen die geluidgevoelige objecten mogelijk maken. Het Bkl bevat instructieregels voor wegverkeersgeluid, waardoor dit aspect moet worden onderzocht om te bepalen of de geluidbelasting toelaatbaar is. Op basis van dit onderzoek zijn specifieke bouwregels opgenomen in artikel 7.2.5 van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert. Hierbij gaat het om de bescherming van de nieuwe woningen tegen het geluid uit de omgeving.

De ingebrachte zienswijze heeft ook betrekking op de bescherming van de omgeving tegen het geluid afkomstig van de nieuwe woningen. In paragraaf 4.3.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is de bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties geregeld. De geluid producerende onderdelen van mechanische ventilatiesystemen worden hoofdzakelijk in pandig opgesteld en leiden daarom niet tot een relevante geluidproductie naar de omgeving. Bij de toepassing van warmtepompen kan dit anders zijn. Voor installaties voor warmte- en koudeopwekking gelden de regels en normen zoals opgenomen in artikel 4.107 en 4.108 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze regels en normen zijn van toepassing en worden bij de vergunningverlening getoetst. Ook is dit in paragraaf 4.10 van de toelichting nader gemotiveerd.

Blok A bestaat uit 4 grondgebonden woningen, waar de installaties verdekt worden opgesteld op de bovenste bouwlaag, binnen de dakvorm. Blok B en C bestaan uit appartementen verdeeld over 2 bouwlagen. Ook hier worden de installaties verdekt opgesteld op de bovenste bouwlaag binnen de dakvorm. Vanwege de verdekte opstelling van installaties binnen de dakvorm wordt de geluidsbelasting op naastgelegen woonfuncties beperkt. Blok D bevat 2 appartementen op de 1e bouwlaag. De installaties worden hier in pandig geplaatst.

Omdat sprake is van woonblokken en afgeschermd geplaatste installaties binnen de dakvorm en/of in pandig, is/zijn de woningen(en) binnen het eigen gebouw maatgevend voor het beperken van de geluidsemissie van de installaties bij toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De geluidsbelasting op een ander woonblok binnen het plangebied als gevolg van installaties is daarmee altijd significant lager dan het geluid van de eigen installaties, zodat van relevante cumulatie geen sprake is. Vanwege de ligging van bestaande woningen buiten het plangebied en de beperkende werking van het Besluit bouwwerken leefomgeving, in combinatie met de in pandige plaatsing en/of situering van installaties binnen de dakvorm, wordt hinder door gecumuleerd installatiegeluid ter plaatse van deze woningen uitgesloten.

Het geluid afkomstig van wonen en regulier gebruik van het perceel valt niet onder activiteiten in de zin van artikel 5.55 lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit betreffen geluiden die behoren tot het normale gebruik van een woning en zijn daarmee uitgesloten van de instructieregels voor geluid. Het Bkl bevat geen specifieke instructieregels voor dergelijke woon- en gebruiksgeluiden. Daarmee vallen deze geluiden buiten het toepassingsbereik van de instructieregels van het Bkl.

3. Bouwlagen

Het bouwplan bestaat uit een viertal bouwblokken die allemaal uit meerdere bouwlagen. Om aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving is er gestuurd op een ontwerp met een lage goothoogte (4 - 4,5 meter), waarbij de kapvorm direct begint na de begane grondvloer. Hierdoor hebben alle bouwblokken een groot beeldbepalend dakvlak en is er een zorgvuldig ontwerp

ontstaan die rekening houdt met de (versnelde) woningbouwopgave en woningbouwsegmentatie van de gemeente Gemert-Bakel, waarbij door middel van een 'eigentijdse invulling' het 'dorpse karakter' behouden blijft.

Bouwhoogte

De vier bouwblokken (A, B, C en D) hebben allemaal een verschillende bouwhoogte (A = 9,5 meter, B = 10 meter, C = 10,8 meter en D = 8,5 meter). Kijkend naar deze bouwhoogtes kan geconcludeerd worden dat deze prima aansluiten op de (directe) omgeving (Lodderdijk, Town Major Drakestraat en Maria Aertshof), waar voornamelijk bouwhoogtes voorkomen variërend tussen de 8 en 12 meter. Hieronder enkele metingen van bestaande bebouwingen in de omgeving:



Town Major Drakestraat 26: +/- 8 m



Lodderdijk 13: +/- 8,5 m



Town Major Drakestraat 13: +/- 8,5 m



Maria Aertshof 45: +/- 9,5/10 m

Appartementencomplex
aan het Maria Aertshof
+/- 12 m



Bouwmassa en schaal

Ook met betrekking tot de bouwmassa en schaal van het woningbouwproject is nauwkeurig (voor)onderzoek verricht en zijn zorgvuldige afwegingen en keuzes gemaakt om het plan goed aan te laten sluiten op de (directe) omgeving. De bouwmassa en schaal (ofwel korrelgrootte) sluiten stedenbouwkundig gezien prima aan op de omgeving. De korrelgrootte van de grootste bouwblokken (B en C) zijn maximaal gelijk of zelfs kleiner dan de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zo heeft het langste bouwblok, bouwblok B dezelfde breedte als de langgevelboerderij aan de Lodderdijk 13, namelijk +/- 37 meter. De korrelgrootte van de rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een grotere korrelgrootte, omdat deze massa's ook uit meer rijwoningen bestaan dan de grootste bouwmassa's in het bouwplan. Zo bestaan bouwblok B en C uit maximaal 6 woonobjecten naast elkaar, waarbij de rijwoningen van de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof uit respectievelijk 7 en 9 aaneengesloten woonobjecten bestaan. Door daarnaast de goothoogtes laag te houden en het dak beeldbepalend te maken zoals eerder aangegeven, wordt de massiviteit van de bouwblokken ingeperkt. Zowel de bouwmassa en schaal van het bouwplan worden hierdoor als stedenbouwkundig passend, verantwoord en voorstelbaar geacht. Bij de situering van de bebouwing is daarnaast rekening gehouden met de afstand tot de bestaande woningen en positionering van de gevels en buitenruimten. Daarbij is bekeken of er sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden. Daarnaast zijn in het ontwerp maatregelen getroffen zoals de situering van ramen, kapvormen en groeninrichting. De gemeente acht daarom geen sprake van een onevenredig schaalverschil en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en/of privacy. ruimtelijke kwaliteit en/of privacy.

4. Woningdichtheid

Het plan maakt de realisatie van maximaal 31 woningen mogelijk binnen een plangebied van 0,4336 hectare. Dit komt neer op een dichtheid van circa 71,5 woningen per hectare. Voor een dorps uitbreiding is dit inderdaad relatief hoog. Deze dichtheid is echter stedenbouwkundig passend en beleidsmatig gewenst, op basis van de volgende afweging:

- De hogere dichtheid vloeit voort uit de gekozen mix van woningtypologieën, gebaseerd op de gemeentelijke woningbouwsegmentering. Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen bediend worden, wat aansluit bij de gemeentelijke woningbouwopgave.
- In de Omgevingsvisie Gemert-Bakel (Mei 2025) wordt specifiek ingezet op verdichting op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom en het centrumgebied. De hogere dichtheid is daarmee niet alleen toelaatbaar, maar sluit expliciet aan bij het gemeentelijke beleid.
- Ondanks de hogere dichtheid blijft de ruimtelijke kwaliteit geborgd:
 - Er is een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld;
 - Er wordt nieuw openbaar groen toegevoegd;
 - Er worden geen extra ontsluitingswegen binnen het plangebied toegevoegd, waardoor de openbare ruimte zo efficiënt mogelijk wordt ingericht.

Deze elementen maken dat de hogere dichtheid als ruimtelijk aanvaardbaar wordt gezien.

Structurele verandering van het woonmilieu

De gemeente erkent dat de ontwikkeling op enkele punten zal leiden tot een wijziging van het woonmilieu in de directe omgeving. Deze wijziging is echter geen aantasting, maar draagt bij aan een kwalitatieve verbetering. Bij de integrale afweging is het volgende meegenomen:

- De toevoeging van compacte, toekomstbestendige woningen in verschillende segmenten maakt de wijk meer divers en toekomstgericht.
- De nieuwe bebouwing sluit aan bij de gewenste verdichting en duurzame ontwikkeling zoals omschreven in de Omgevingswet en de gemeentelijke Omgevingsvisie.
- De structuur van het gebied wordt logisch en rustig gehouden doordat geen interne wegen worden aangelegd; dit vermindert verharding en vergroot de groene kwaliteit.

Hoewel meer woningen worden toegevoegd, wordt ook een aandeel aan groen toegevoegd. Hierdoor blijft de ruimtelijkheid voldoende gewaarborgd, een prettig woon- en verblijfsklimaat behouden en wordt de overgang naar bestaande woonbebouwing zorgvuldig ingepast.

Op basis van de stedenbouwkundige beoordeling en de brede ruimtelijke onderbouwing is er geen sprake van aantasting van de leefkwaliteit. De ontwikkeling levert juist een verrijking van het woonmilieu op door beter afgestemde woningtypen, toekomstbestendige dichtheid en duurzaam ruimtegebruik binnen de bestaande kern.

5. Afwijkende rooilijn

Alle nieuwbouwplannen binnen de gemeente Gemert-Bakel dienen te voldoen aan de zogeheten 'woningbouwsegmentering'. Deze segmentering is in het leven geroepen om, rekening houdend met de actuele vraag naar woningen binnen de gemeente, in ieder (nieuwbouw)plan een zo breed mogelijke doelgroep te kunnen bedienen. Zo ook in het nieuwbouwplan aan de Lodderdijk 9-11. Ondanks al deze verschillende woontypologieën dienen deze, zeker niet op de laatste plaats, ook te zorgen voor een aangenaam vestigings- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Zo hebben de rijwoningen en de woningen op de begane grond ook een buitenruimte/ tuin nodig. Om een aangenaam leefklimaat te kunnen waarborgen is ervoor gekozen om de achtertuinen aan de achterzijde van de woningen te creëren, zodat deze ook een 'binnentuin'/(sociale) 'ontmoetingsfunctie' hebben.

Om de woningen genoeg (gezamenlijke) buitenruimte te kunnen bieden en een aangenaam (buiten) leefklimaat te kunnen waarborgen, hebben de woningen enigszins een afwijkende rooilijn ten opzichte van de direct aangrenzende bestaande bebouwing, die voornamelijk bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Echter, deze rooilijnen zijn passend bij de bebouwingstypologieën en vallen binnen een stedenbouwkundig aanvaardbare bandbreedte, die niet leiden tot verstoring van het straatbeeld. Het is uiteraard logischerwijs zo dat een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning doorgaans een grotere voortuin heeft dan een rijwoning en daarom vaak ook een rooilijn hebben die verder van de weg/ openbare ruimte is gelegen. In die zin is het ook lastig om de situaties te vergelijken, omdat woningtypologieën verschillen en dus ook de grootte van de percelen.

Desalniettemin is de gehanteerde rooilijn, kijkend naar de bebouwingstypologieën, van de bouwblokken in het plan stedenbouwkundig goed te verantwoorden. De rijwoningen aan de Town Major Drakestraat en het Maria Aertshof hebben een soortgelijke rooilijn van 3 – 3,5 meter qua afstand tot de openbare ruimte. Voor de volledigheid hieronder een tweetal voorbeelden uit de omgeving. De rooilijn van de bebouwing aan de Town Major Drakestraat is overigens gewijzigd na de participatiebijeenkomst op 17 april 2025, aangezien vanuit de omgeving het verzoek is gekomen om de tuinen aan het binnenterrein te situeren. Daarmee is de voorgevelrooilijn naar voren gekomen om aan de achterzijde functionele tuinen te kunnen creëren.



Town Major Drakestraat 27: +/- 3,5 m



Maria Aertshof 43: +/- 3,3 m

Bij het afstemmen van de rooilijnen is uitvoerig rekening gehouden met automobilisten, fietsers en voetgangers bij de rotonde Lodderdijk/ Burgemeester de Bekkerlaan en de T-splitsing Burgemeester de Bekkerlaan/ Town Major Drakestraat, zodat de situatie zo overzichtelijk mogelijk blijft en om geen afbreuk te doen op de verkeersveiligheid van deze verkeersknooppunten.

Aantasting van het bestaande straatbeeld

Indiener beweert dat er sprake is van aantasting van het straatbeeld, omdat er een afwijkende rooilijn wordt gehanteerd ten opzichte van de directe aangrenzende woningen. Op de ontwikkellocatie staat nu een verouderd bedrijfspand dat nagenoeg het gehele bouwperceel in beslag neemt en bestaat uit diverse onderlinge esthetisch afwijkende aanbouwen die door de jaren heen hebben geresulteerd in een onsamenhangend geheel. Door de huidige bebouwing te slopen en te vervangen voor een levendige, frisse woonomgeving, die aansluit bij de (directe) omgeving, met behoud en toevoeging van veel (openbaar) groen en geschikt is voor meerdere doelgroepen, is een aantoonbare en aanzienlijke verbetering van het straatbeeld. Doordat de bouwlocatie gelegen is aan de rand van het Gemerts centrumgebied, vormt de beoogde woonomgeving juist een fraaie overgang tussen het groen van de tegenovergelegen sportvelden en het meer stedelijk gebied ten zuiden van het plangebied.

Vermindering van de ruimtelijke openheid

Bovenstaande in ogenschouw nemende, zorgt de beoogde nieuwbouw juist voor méér ruimtelijke openheid. In plaats van de huidige massieve, verouderde bebouwing komen er meerdere kleinere bouwmassa's voor terug met nieuwe zichtlijnen en nieuw openbaar toegankelijk groen.

Een wezenlijk andere beleving van de openbare ruimte

Er is inderdaad sprake van een andere beleving van de openbare ruimte, maar dat hoeft niet negatief te zijn. Sterker nog, de beleving van de openbare ruimte gaat juist positief bijdragen aan haar (directe) omgeving. Momenteel is het perceel namelijk bijna volledig bebouwd en is er geen sprake van openbare ruimte. Het is particulier eigendom. Door de komst van het nieuwbouwplan wordt er openbare ruimte toegevoegd. De kwaliteitsimpuls zal daarom positief bijdragen aan de beleving in de openbare ruimte.

6. Door de indiener is niet aannemelijk gemaakt dat en om welke reden de gehanteerde onderzoeken niet meer voldoen. Het feit dat bepaalde onderzoeken tien jaren oud zijn, maakt op zichzelf niet dat deze niet aan het besluit ten grondslag kunnen worden gelegd. Het saneringsplan uit 2016 wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd. Per saneringsfase worden actuele onderzoeksgegevens aangeleverd, die door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden beoordeeld. Daarmee is de actualiteit en zorgvuldigheid van zowel de onderzoeken als het saneringsplan geborgd en kunnen deze als actueel worden beschouwd in de zin van geldende wet- en regelgeving.

Het saneringsplan is onderverdeeld in een tweetal fasen, namelijk fase 1 grondwatermonitoring (in uitvoering) en fase 2 bronaanpak (uitvoering op geschikt moment, na sloop én voor nieuwe ontwikkeling). Het brongebied is de bodem onder en rond de bebouwing op Lodderdijk 9, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 2886.

Op het moment van het opstellen van het saneringsplan was er nog geen concreet herontwikkelingsplan voor de locatie bekend. Het doel van het in 2016 opgestelde saneringsplan was om verdere verspreiding van de ernstige bodemverontreiniging, in zowel de bodem als het grondwater te voorkomen en de bestaande verontreiniging te saneren. Gelijktijdig met de sloop van de panden en de herontwikkeling van de locatie wordt de grondverontreiniging verwijderd. Destijds werd rekening gehouden met een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw of bedrijventerrein, waarbij het gebruik als bedrijfsterrein in eerste instantie zou worden voortgezet.

De saneringsdoelstelling voor fase 2 is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het perceel. Uitgangspunt nu is sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling naar wonen. In dat kader wordt de bodem gesaneerd tot onder de interventiewaarden. Een wijziging naar een gevoeliger gebruik binnen de interventiewaardencontour is uitsluitend toegestaan met goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In overeenstemming met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant wordt de bodemverontreiniging met VOCL (Vluchtige Organische Chloorverbindingen of Chloorkoolwaterstoffen) gesaneerd, zodat het voorgenomen plan kan worden gerealiseerd en geen (humane) risico's achterblijven voor het toekomstige gebruik 'wonen'. De locatie kan pas geschikt worden verklaard voor deze functie nadat de sanering is afgerond en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat wordt voldaan aan de geldende normen volgens de Wet bodembescherming en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor de functie 'wonen'.

Stand van zaken bodemverontreiniging en sanering

De verontreinigingssituatie in het brongebied buiten de bebouwing is in meerdere meetrondes opnieuw onderzocht (geactualiseerd), het meest recent in 2023/2024. Binnen de bebouwing wordt de verontreinigingssituatie na de sloop van de bebouwing onderzocht. Nadat de verontreinigingssituatie voldoende in beeld is gebracht, wordt aanvullend een Plan van Aanpak bodemsanering opgesteld om de bronsanering uit te voeren. De aanvullende bodemonderzoeken en het Plan van Aanpak vallen onder het huidige saneringsplan en worden namens de Provincie Noord-Brabant beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In dit Plan van Aanpak wordt ook bepaald welke veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn voor de werknemers van de uitvoering van de sanering. In samenwerking met de GGD zal de saneerder een Omgevingsplan (gezondheidsplan) opstellen, waarin regels worden vastgesteld om de veiligheid van onder andere de omwonenden te garanderen.

In de verontreinigingspluim is grondwater onttrokken en geloosd in verband met rioolwerkzaamheden in 2021. De kwaliteit van het grondwater is gemonitord in 2017, 2019 en 2023/2024. Uit deze monitoring blijkt dat de kwaliteit van vooral het ondiepe

grondwater sterk is verbeterd, waarschijnlijk mede door de onttrekking tijdens de rioolwerkzaamheden. Vanaf circa 15 meter onder maaiveld is de kwaliteit van het grondwater niet of nauwelijks gewijzigd, maar lijkt de verontreiniging steeds dieper te komen liggen. De bodemonderzoeken alsmede het saneringsplan worden daarom geactualiseerd voordat gestart gaat worden met de bronsanering.

Relatie tussen sanering en omgevingsplan

De procedures voor bodemsanering en voor het vaststellen van een omgevingsplan zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures liggen nu niet ter beoordeling voor. De gemeenteraad mag het omgevingsplan vaststellen zolang niet op voorhand redelijkerwijs duidelijk is dat de bodemverontreiniging de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Daarvan is geen sprake. De sanering is gericht op herstel van de milieukwaliteit; het omgevingsplan richt zich op de toekomstige inrichting en functies van het gebied. De inzichten uit de sanering kunnen waar nodig worden meegenomen, maar vormen geen belemmering om de planprocedure te doorlopen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige sanering geen aanzienlijke negatieve effecten heeft. De sanering wordt uitgevoerd binnen de daarvoor geldende regelgeving, die waarborgt dat negatieve effecten worden beperkt. In het Omgevingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de betreffende gronden pas in gebruik genomen mogen worden nadat de locatie geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.

Motivering milieueffectrapportage niet noodzakelijk

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarbij behorende besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De voorgenomen ontwikkeling is een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze categorie geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht. Ter uitvoering daarvan is een aanmeldingsnotitie opgesteld waarin de kenmerken van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten, inclusief de samenloop met de voorgenomen saneringswerkzaamheden, zijn onderzocht. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Daarmee is voldaan aan de m.e.r.-beoordelingsplicht en is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk.

7. De Omgevingswet schrijft geen vaste vorm van participatie voor; het uitgangspunt is dat de gekozen aanpak zorgvuldig wordt gemotiveerd. Op 17 april 2025 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Naast deze bijeenkomst zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het ontwerp en zijn met enkele direct omwonenden individuele gesprekken gevoerd. De omwonenden zijn daarmee tijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te reageren op de beoogde plannen. De reacties uit de omgeving zijn aantoonbaar betrokken bij de verdere uitwerking van het plan, onder meer bij de situering van de bouwblokken, de inrichting van het binnengebied en de uitwerking van de groenstructuur. In bijlage 10 van het TAM-omgevingsplan Lodderdijk 9-11 Gemert is gemotiveerd op welke onderdelen het plan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Na de presentatie en in uitgaande correspondentie zijn bewoners uitgenodigd om contact op te nemen met de initiatiefnemer bij vragen of wanneer er behoefte was aan meer informatie. Slechts de bewoners van één woning in de nabije omgeving hebben hiervan gebruik gemaakt en verzocht om een zonnestudie. Deze studie is uitgevoerd en aan de betreffende bewoners gepresenteerd. Daarnaast hebben dezelfde bewoners gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de plannen in een 3D-weergave te bekijken bij de Denkkamer.

Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Overzicht van acties in het kader van participatie:

21 maart 2025	Overleg met bewoners Burgemeester de Bekkerlaan ■ en Burgemeester Bekkerlaan ■
17 april 2025	Presentatie plannen in de wasserij. Alle buurtbewoners zijn hiervoor uitgenodigd.
4 juni 2025	Overleg bewoners Burgemeester de Bekkerlaan ■ en Burgemeester Bekkerlaan ■
4 juni 2025	Het aangepaste plan, deur aan deur aan buurtbewoners overhandigd en waar niemand thuis was in de brievenbus gedaan.
1 juli 2025	Bezonningsstudie uitgevoerd door Denkkamer op verzoek van één adres (Burgemeester de Bekkerlaan ■), gepresenteerd aan deze buurtbewoners.
18 augustus 2025	Bezoek aan Denkkamer met bewoners van Burgemeester de Bekkerlaan ■ om plan in 3D uitvoering te bekijken en de zonnestudie in 3D te bekijken.
17 december 2025	Informatiebrief aan bewoners overhandigd, waar niemand thuis was in brievenbus.

Omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium betrokken en hun inbreng is aantoonbaar meegenomen bij de verdere planvorming. Daarmee kan de participatie als passend en voldoende worden beschouwd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het omgevingsplan:

- de plantoelichting wordt aangepast naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 2. De cumulatie van het geluid afkomstig van warmtepompen wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.10 van de plantoelichting;
- zienwijze onderdeel 6 leidt niet tot aanpassing van de plantoelichting; Wel wordt de beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als bijlage 12 bij de plantoelichting toegevoegd;
- de plantoelichting wordt aangepast en bijlage 11 wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting naar aanleiding van beantwoording zienswijze onderdeel 7;

Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

2.9 **Burgemeester de Bekkerlaan**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 1 februari 2026 schriftelijk ingediend bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indieners hebben direct ruimtelijke, verkeerskundige, milieu hygiënische en leefbaarheidsbelangen en zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Indieners zijn niet tegen woningbouw op de locatie Lodderdijk 9-11. Indieners begrijpen de maatschappelijke woningbouwopgave en de wens om de huidige bedrijfslocatie te transformeren naar een woonfunctie, maar maken bezwaar tegen de huidige planologische en stedenbouwkundige uitwerking. Zij achten het plan in deze vorm onvoldoende passend binnen de bestaande woonomgeving en op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende zorgvuldig onderbouwd, waardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de aard, omvang en complexiteit van het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom een TAM-IMRO procedure passend zou zijn.
3. De voorgestelde bouwhoogte, massa en dichtheid passen niet bij het karakter van de omliggende straten. De bouwblokken met drie woonlagen en bouwhoogten tot circa 10,8 meter, vormen een te groot contrast met de bestaande vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen van één tot twee lagen in de bestaande omgeving. Ondanks de kapvormen ontstaat hierdoor een disproportioneel schaal- en massaverschil met de bestaande bebouwing. Kort gezegd: te hoog, te massaal, te veel.
Een mogelijk alternatief is het realiseren van kelders, omdat er zeer waarschijnlijk gesaneerd moet worden en dit wellicht middels afgraving zal plaatsvinden. Op deze manier hoeft de nieuw te realiseren bebouwing niet hoger te worden dan de huidige bebouwing.
4. Er ontbreekt een stedenbouwkundige onderbouwing voor het afwijken van de bestaande rooilijn. Indieners verzoeken rooilijnen en straatprofiel te laten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing komt veel dichter op de erfgrans te staan dan gebruikelijk, wat niet past bij de consistente rooilijnen, ruime voortuinen en open, groene uitstraling van de omliggende straten. Deze rooilijnbreuk tast het straatbeeld en de ruimtelijke openheid aan.
5. De hoge dichtheid, meerlaagse bouw en geringe afstand tot de openbare ruimte leidt tot een structurele verandering van het woonmilieu, zonder dat dit in de ruimtelijke onderbouwing voldoende integraal is afgewogen, terwijl de Omgevingswet dat wel vereist.
6. Hoewel het huidige bedrijf vooral overdag parkeerdruk veroorzaakt, leidt woningbouw tot structurele parkeer- en verkeersdruk in de avond en nacht. De analyse houdt te weinig rekening met dit andere tijdsprofiel, de bestaande parkeerdruk in de Burgemeester de Bekkerlaan en het ontbreken van verkeersremmende maatregelen. Daardoor is niet aangetoond dat de leefbaarheid niet onevenredig wordt aangetast.
7. Het akoestisch onderzoek richt zich vooral op verkeersgeluid en houdt onvoldoende rekening met andere relevante bronnen, zoals warmtepompen, technische installaties, ventilatiesystemen en cumulatie van woon- en gebruiksgeluiden. Door de geringe afstand tot bestaande woningen kan dit tot hinder leiden. Een integrale beoordeling van deze aspecten ontbreekt.
8. Het ontwerp-omgevingsplan steunt mede op een saneringsplan uit 2016, opgesteld voor een andere ruimtelijke situatie dan de nu voorgestelde intensieve woningbouw. Er ontbreekt een actuele, integrale beoordeling van gezondheidsrisico's, de effecten van saneringswerkzaamheden en een motivering waarom het saneringsplan uit 2016 nog als actueel, uitvoerbaar en toereikend wordt beschouwd. Daarnaast wordt niet

gemotiveerd waarom, gelet op de ernst van de bodemverontreiniging en de samenloop met woningbouw, een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.

9. De participatie is beperkt gebleven tot één informatiebijeenkomst waarbij een reeds uitgewerkt plan werd gepresenteerd. Indieners vragen de gemeenteraad te motiveren waarom deze beperkte vorm van participatie in dit geval als voldoende wordt beschouwd en op welke wijze de inbreng van omwonenden aantoonbaar is meegewogen.

Zie voor beantwoording en conclusie zienswijze 2.1.

Bijlage II Nota van ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Deze nota bevat een overzicht van de ambtshalve aanpassingen welke ten behoeve van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan doorgevoerd dienen te worden.

2. AANPASSINGEN

Algemeen:

- Voorgesteld wordt om het hoofdstuk in de preambule te wijzigen van '22e' naar '22d'.

Regels:

- Voorgesteld wordt om artikel 7.2.5 onder 2 aan te passen naar 54,0 dB(A) naar aanleiding van het aangepaste akoestisch onderzoek, zie bijlage bij toelichting.
- Voorgesteld wordt om artikel 7.2.5. onder 4 te laten vervallen. Lid 5 wijzigt daarmee in lid 4.
- Voorgesteld wordt om artikel 8 'Waarde - Archeologie 5' op te nemen in de regels.

Toelichting:

- Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.1.2 onder toetsing 13 sociale huurwoningen te wijzigen naar 13 huurwoningen.
- Voorgesteld wordt om paragraaf 4.3.2.2 aan te vullen met de resultaten van het parkeeronderzoek.
- Voorgesteld wordt om paragraaf 4.8.2 aan te vullen met de nieuwe resultaten van het akoestisch onderzoek.
- Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.10 de cumulatie van het geluid afkomstig van warmtepompen nader te onderbouwen.
- Voorgesteld wordt om in paragraaf 4.13.2 op te nemen dat er getoetst is aan het archeologisch beleid dat is vastgesteld in 2016. Daarnaast wordt opgenomen dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' rond de bestaande bebouwing van kracht blijft.
- Voorgesteld wordt om paragraaf 5.2.2 aan te vullen met de overige uitgevoerde acties in het kader van de omgevingsdialog.

Bijlagen bij toelichting:

- Voorgesteld wordt om bijlage 3 rapportage parkeeronderzoek toe te voegen.
- Voorgesteld wordt om bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai te wijzigen in verband met het genomen verkeersbesluit voor het uitbreiden van een 30 km-zone in de kern van Gemert d.d. 28 oktober 2025.
- Voorgesteld wordt om in bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r. de term BOPA te wijzigen naar Omgevingsplan.
- Voorgesteld wordt om bijlage 11 een overzicht van acties in het kader van de omgevingsdialog toe te voegen.
- Voorgesteld wordt om bijlage 12 de Beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inzake het saneringsplan toe te voegen.

Verbeelding:

- Voorgesteld wordt om de aanduiding geluidwering te verwijderen bij woonblok A.
- Voorgesteld wordt om de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' op te nemen op de verbeelding.