

2c	<p>Het is ook zo dat het gehele perceel wat aan ^{5.1.2.e} toebehoorde aan de gemeente Gemert Bakel is verkocht dus m.i. wordt het niet eerlijk besproken en er wordt nu gedaan of het alleen deze 2 hectare betreft wat bebouwd zal gaan worden maar dit wordt natuurlijk in de toekomst meer en zal dan gefaseerd uitgegeven gaan worden waardoor de kans op overlast groter wordt voor de aangrenzende wijk Neerakker en omgeving.</p>	<p>Het plan is duidelijk afgebakend. Bolle Akker II betreft het plangebied, zoals in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Dat er in de toekomst eventueel ook overige gronden bebouwd worden is op zichzelf mogelijk. Alleen zal dat dan in een andere ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt moeten worden.</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>
2d	<p>In de vergadering werd gesproken dat bedrijven niet groter dan 2000 m² zouden worden, maar in de categorie 3.2 vallen wel degelijk bedrijven die groter zijn dan deze omvang. Graag verneem ik een reactie waarom hier niet eerlijk gecommuniceerd wordt met de burgers.</p>	<p>In de vergadering is per abuis gezegd dat bedrijven maximaal 2.500 m² oppervlak mogen hebben. Dat moet zijn maximaal 5.000 m².</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>

2.3.3 Reclamant 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
3a	<p>De locatiekeuze kan ons inziens logischerwijs niet worden onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet niet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien ons</p>	<p>In de zienswijze wordt de gemeente tegengeworpen dat bij de locatiekeuze voor onderhavig ontwikkeling uitsluitend Bakelse locaties bij de afweging zijn betrokken.</p>

<p>inziens op geschiktere locaties binnen de gemeente in de behoefte kan worden voorzien.</p>	<p>De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar, waarbij de factor tijd actief wordt benut.</p> <p>Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak eerder heeft overwogen¹ heeft de gemeenteraad beleidsruimte om het verzorgingsgebied te bepalen waarin de behoefte wordt onderzocht. Het is daarom in beginsel niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro om op kernniveau te beoordelen of er een behoefte bestaat aan de desbetreffende bedrijfspercelen. Wel moet in dat geval zowel de beoordeling van de behoefte als de beoordeling of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, op hetzelfde niveau plaatsvinden. In dit geval heeft de gemeente de behoefte aan de voorziene bedrijfskavel specifiek voor de kern Bakel beoordeeld.</p> <p>Daarom heeft de gemeente de beoordeling of binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien ook mogen beperken tot de kern Bakel. Ruimte bieden aan lokale ondernemers draagt bij aan het behouden van levendigheid in het dorp. Er zal dus voldoende moeten worden ingezet op nieuwe bedrijventerreinen om de toenemende vraag te kunnen opvangen.</p>
---	---

¹ Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:359 r.o. 9.3.1.

		<p>Onze ondernemers zijn van grote betekenis voor de gemeenschap. Zij zorgen voor werkgelegenheid op korte afstand en met hun maatschappelijke betrokkenheid voor ondersteuning van maatschappelijke initiatieven.</p> <p>Verder is regionaal de “Visie Werklocaties Metropool regio Eindhoven” vastgesteld waarin ook de lokale ontwikkeling van bedrijvigheid wordt benadrukt:</p> <p><u>Visie Werklocaties pagina 21 & 43:</u></p> <p><i>“Bovendien zijn er nieuwe terreinen nodig om de gewenste groei te kunnen faciliteren. We houden aandacht voor voldoende ruimte voor lokaal mkb omwille van leefbaarheid en benutten de hefboom van de groei van bedrijvigheid om deze opgave in te vullen.”</i></p> <p><u>Visie Werklocaties pagina 27:</u></p> <p><i>“Lokaal moet voldoende ruimte zijn om het mkb een plek te geven, ook het mkb dat niet binnen het economisch profiel valt, maar wel voorzienend is voor de regio.”</i></p> <p>Uit de ‘Toets ladder voor duurzame verstedelijking’ volgt dat er behoefte is aan extra bedrijfsruimte. In het document ‘Analyse, lagenbenadering en uitgangspuntenkaart’ is onderbouwd waarom de beoogde locatie geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn ook twee alternatieve locaties in Bakel</p>
--	--	---

		<p>beoordeeld. De conclusie is dat de beoogde locatie goed aansluit op de bestaande functies. En vanwege de vorm van het gebied doelmatiger voor 2 ha bedrijventerrein kan worden ingericht dan de alternatieve locatie, ook al is die dan in "Verstedelijking afweegbaar" gelegen.</p> <p>Om de behoefte aan bedrijfsruimte nog beter aan te tonen is er een behoefteonderzoek uitgevoerd. Uit het behoefteonderzoek is naar voren gekomen dat de behoefte aan bedrijventerreinen in Bakel groter is dan de uitgeefbare oppervlakte bedrijfskavel binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Bolle Akker II".</p> <p>In de reactie op het voorontwerp gaf de provincie aan dat uit de lagenbenadering blijkt dat het plangebied is gelegen in een dalvormige laagte (geomorfologische kaart). Met het in cultuur brengen van het gebied als akkerland en weide, en de aanleg van de Fabrieksloop, is de dalvormige laagte als lager gelegen gebied verdwenen. Er is een hoogteverschil van slechts 20-30 cm tussen het plangebied en de alternatieve locatie. Als we kijken naar de hoogtekartaal, zien we dat het gebied pas echt lager wordt ten westen van het visiegebied (zie onderstaande kaart). De dalvormige laagte in het visiegebied moet dus gerelativeerd worden. De gebieden ten zuidwesten van Bakel zijn aanmerkelijk lager gelegen.</p>
--	--	---

		<p>Gelet op het voorgaande hebben wij de typerende geomorfologische kenmerken, bodemopbouw en hoogteligging van het gebied in voldoende mate in de afweging betrokken om te concluderen dat de ontwikkeling in het gebied passend is.</p> <p>Bij afwegingen gaat het behoud van de levenskwaliteit in het hier en nu in economisch, sociaal en ecologische opzicht niet ten koste van de levenskwaliteit elders en later. Verder verwijzen wij naar de motivering in de “Memo reactie op zienswijze prov” (zie bijlage 22 bij de Toelichting van het bestemmingsplan).</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot het toevoegen van een extra hoogtekaart aan de lagenbenadering, waaruit de hoogteligging in ruimere context inzichtelijk wordt gemaakt. De locatiekeuze wordt logischerwijs onderbouwd aan de hand van de lagenbenadering. Het plan voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt de “Memo reactie op zienswijze prov” toegevoegd.</p> <p>Verder is de Ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 5) aangevuld met een behoefteonderzoek.</p>
3b	Tot slot wordt met de Fabrieksloop reeds een logische afronding gevormd van het bestaand stedelijk gebied, hetgeen met deze ontwikkeling wordt aangetast. Bovendien wordt met de ontwikkeling	De Fabrieksloop is ruimtelijk niet (meer) de natuurlijke begrenzing van Bakel-zuid. Met de herziening van bestemmingsplan Bolle Akker in 2013 zijn reeds een tweetal bedrijfsbestemmingen

	<p>naar onze inzichten onvoldoende rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en wordt niet (alsnog) voorzien in een duurzame afronding van het stedelijk gebied.</p>	<p>toegevoegd ten oosten van de Fabrieksloop (tussen Fabrieksloop en Hollevoort). Ook aan de zuidzijde vormt de Fabrieksloop niet meer de natuurlijke begrenzing, omdat daar zoals in de zienswijze ook wordt aangegeven, al sprake is van 2 vigerende bouwperceelen (waaronder bedrijfsperceel Hollevoort 3a) die een flink deel van het plangebied beslaan. Van het over de Fabrieksloop springen zoals in de zienswijze wordt gesteld, is dan ook geen sprake. Deze sprong is bij vorige ontwikkelingen al gemaakt.</p> <p>Bij het onderstaande verwijzen wij naar de gebieden 1, 2 en 3 op de kaart in de Lagenbenadering Bolle Akker II (pagina 35).</p> <p>Het gebied 1, ten zuiden van de wijk Soersel (tussen Soersel en de N604) is aangewezen als “Verstedelijking afweegbaar”. Met de visie van de gemeenteraad dat dit noordelijk deel van het visiegebied door haar ligging en haar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten geschikt en aantrekkelijk is voor functies als wonen, groen en water wordt ook hier de Fabrieksloop ‘overgesprongen’. De Fabrieksloop wordt binnen het te ontwikkelen gebied onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met als beoogde functie wonen, water en groen. Waarbij ook hier opgemerkt kan worden dat ook in gebied 1 de sprong over de Fabrieksloop al bij vorige ontwikkelingen is gemaakt</p> <p>De Fabrieksloop wordt in de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft gebied 1 ingezet als ruimtelijke kwaliteit (intern)</p>
--	--	--

		<p>bij de beoogde woon, water en groen functie ter bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving. Ditzelfde geldt voor de visie op Bolle Akker II op de nu beoogde locatie 3. Het inzetten van de Fabrieksloop als ruimtelijke kwaliteit voor de te ontwikkelen bedrijfsperven binnen het plan in plaats van aan de rand van het plan heeft een meerwaarde voor de werk- en leefomgeving, o.a. door het toevoegen van een langzaamverkeersverbinding voor het maken van een ommetje.</p> <p>Tevens krijgt met deze ruimtelijke meerwaarde creatie voor de werk- en leefomgeving en de herinrichting/ uitbreiding van de oevers van de Fabrieksloop ook de biodiversiteit rondom de Fabrieksloop een impuls. Ruimtelijk wordt de Fabrieksloop aan de zuidkant van Bakel nauwelijks ervaren als afronding van de dorpsrand. Het is wel een ruimtelijk element dat de kwaliteit toevoegt aan de diverse ontwikkelingen aan de dorpsrand. De ruimtelijke kwaliteit moet geborgd worden door de uitstraling van de bebouwde dorpsranden als het gaat om woningbouw (te voldoen aan de Nota Welstand en Beeldkwaliteit) samen met robuuste landschappelijke inpassingen passend bij het Kampenlandschap. Wat dit laatste betreft is er aan de zuidrand van Bakel een kwaliteitsimpuls te behalen door het verder feitelijk visueel overspringen van de Fabrieksloop en de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van deelgebied 3 (beoogde locatie Bolle Akker II).</p>
--	--	---

		<p>Het plangebied voor Bolle Akker II ligt tussen de Fabrieksloop en de DeltaRijn corridor. Zoals hierboven aangegeven is de Fabrieksloop al op diverse punten (zowel ten noorden als ten zuiden van de N604) overschreven t.b.v. ruimtelijke ontwikkelingen. Met de ontwikkeling van bestemmingsplan Bolle Akker II wordt deze zuidelijke kant van Bakel definitief afgerond vanwege de nieuwe grens die de DeltaRijn corridor met het plangebied vormt. Hierbij is er aandacht voor een landschappelijke inrichting/afroning.</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.</p>
3c	<p>In regionaal verband heeft uw gemeente afspraken over het toepassen van de zogenaamde Brainport Principes bij de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. In de reactie op de provinciale vooroverlegreactie wordt aangegeven dat aan deze principes is getoetst en dat daaraan wordt voldaan. Het plan bevat hiervan echter geen nadere onderbouwing en motivering.</p> <p>Gelet op het vorenstaande is het plan in strijd met artikel 3.42, lid 1 IOV Duurzame stedelijke ontwikkeling.</p>	<p>De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de Brainport Principes en de Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020 en voldoet aan de hierin genoemde uitgangspunten. Dit is echter niet als zodanig beschreven in het plan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.</p> <p>Conclusie:</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen. In paragraaf 3.3.1 is de “Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020” toegevoegd. Daarnaast is bijlage 24 toegevoegd met daarin de toetsing van de ontwikkeling aan de Brainport Principes.</p>

3d	<p>Weliswaar is een landschappelijk inpassingsplan bij het plan gevoegd, een motivatie aan de hand van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel (LIR) ontbreekt. Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de op grond daarvan te investeren bijdrage behoort te zijn en hoe de fysieke tegenprestatie zich daartoe verhoudt.</p>	<p>In de handreiking wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Aan de eisen die in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied zijn opgenomen wordt voldaan, zoals in het Landschappelijke Inpassingsplan uitvoerig is beschreven. Met de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de te investeren bijdrage. Dit zal inzichtelijk worden gemaakt in het Landschappelijke Inpassingsplan.</p> <p>Conclusie:</p> <p>Het Landschappelijke Inpassingsplan is hierop aangepast. Er is een berekening toegevoegd.</p>
3e	<p>De wijze waarop de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt uitgevoerd, is bovendien financieel, juridisch en feitelijk niet geborgd in het plan.</p> <p>Hiermee voldoet het plan niet aan artikel 3.9 IOV Kwaliteitsverbetering van het landschap.</p>	<p>Om de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit te borgen in het plan zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden.</p> <p>Conclusie:</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inrichting opgenomen worden.</p>

2.3.4 Reclamant 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
-----	--------------	---------------