

## Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 15  
Zaaknr. 86185-2015

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015"

---

### De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2016;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

### Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het bijbehorende 'beeldkwaliteitplan Doonheide-Molenbroekse Loop' en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015" met planidentificatie NL.IMRO.1652.DoonheideMLher2015-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

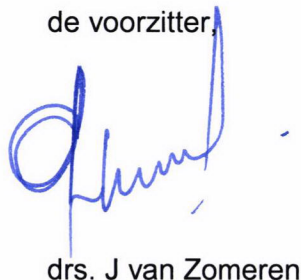
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 28 januari 2016.

de raad voornoemd,  
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



drs. J van Zomeren

**Bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide  
Molenbroekseloop, september 2015”**

**BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Zienswijze 1.....</b>	<b>2</b>

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015” heeft met ingang van 28 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 9 november 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. Er is één zienswijze op het bestemmingsplan ingediend.

In onderliggende bijlage is de ingediende zienswijzen verwerkt. Daarbij is aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

## 2. ZIENSWIJZEN

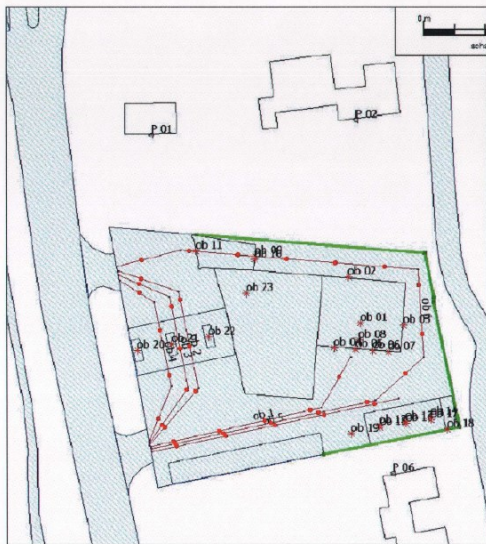
### 2.1 Zienswijze 1

#### Ontvankelijkheid

Op 25 september 2015 is door Jonkers Advies namens zijn cliënten een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is d.d. 28 september 2015 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

Bij de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is indertijd een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> betrokken om inzicht te krijgen op de verwachte geluidsbelasting ter plaatse van de voorgenomen woningen. Op basis van deze resultaten zou, t.p.v. de groene lijn op de onderstaande tekening, een geluidsafscherming met een hoogte van 4,5 meter noodzakelijk zijn. Ten behoeve hiervan is in voorgenoemd bestemmingsplan op deze locatie een bestemming ‘groen’ opgenomen met de mogelijkheid om daarbinnen een bouwwerk geen gebouw zijnde (= geluidsscherm) te kunnen realiseren.



1. Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt opnieuw uitgegaan van bovengenoemd akoestisch onderzoek<sup>1</sup>. Door de adviseur van de bezwaarmakers wordt op gemerkt dat een motivatie over de bruikbaarheid van dit onderzoek o.b.v. artikel 3.1.1.a van het Besluit ruimtelijke ordening ontbreekt en dat:
  - a. dit gelet op de leeftijd ervan wel plaats had moeten vinden;

---

1. SRE Milieudienst d.d. 5 februari 2010.

- b. dit gelet het uitgangspunt bij dit onderzoek, de geluidsvoorschriften uit de d.d. 28 maart 1995 verleende milieuvergunning van het aangrenzende garagebedrijf en welke thans zijn overgenomen door de regeling in artikel 2.17 e.v. van het Activiteitenbesluit, wel had moeten;
  - c. de regels in voornoemde milieuvergunning afwijken van de voorschriften zoals die thans zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit;
2. Door de adviseur van de bezwaarmakers wordt opgemerkt dat in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan een andere mogelijke locatie voor het geluidsscherm is opgenomen, te weten ten noordwesten van het perceel van de bezwaarmakers. Men merkt daarbij op dat:
- a. in het bestemmingsplan een motivatie voor deze locatie ontbreekt;
  - b. de woningen op een kortere afstand van het geluidsscherm worden gesitueerd dan is aangenomen in het eerdere akoestische onderzoek<sup>1</sup>;
3. A.g.v. onderhavig bestemmingsplan kan het perceel van bezwaarmakers voor een groot deel worden omsloten door geluidsschermen, waardoor het bedrijf van bezwaarmakers uit het zicht verdwijnt. De adviseur van de bezwaarmakers is echter van mening dat de noodzaak van deze schermen en een afweging van de gevolgen ontbreken.
- Verzocht wordt het bestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te passen.

#### Beantwoording zienswijze

*Het geluidsscherm is momenteel opgenomen in twee bestemmingsplannen:*

- *daarbij is het grootste gedeelte van het scherm opgenomen in het bestemmingsplan 'Doonheide Molenbroekse Loop herziening oktober 2011', te weten het scherm aan de zuid- en oostzijde + het rechterdeel van het scherm aan de noordzijde van(uit) het garagebedrijf Obers;*
- *enkel het linkerdeel van het scherm aan de noordzijde van(uit) het garagebedrijf Obers is opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015'.*

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant een aanvullend onderzoek uitgevoerd, te weten het 'onderzoek geluidsschermen garage Obers, Boekelseweg 3 Gemert' (d.d. 16 december 2015). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningbouw aangrenzend aan het garagebedrijf, het scherm aan de noordzijde:*

- *niet helemaal door hoeft te lopen tot het einde van de wasstraat. Het scherm dient slechts 4 meter door te lopen vanaf de oostzijde van de wasstraat;*
- *om te voldoen aan het Activiteitenbesluit volstaat (gedurende dag- en nachtperiode) aan de noordzijde een schermhoogte van 3,3 meter.*

*Dit betekent dat op de verbeelding en dat de planregels hierop worden aangepast.*

*Conclusie:* *uit het aanvullende 'onderzoek geluidsschermen garage Obers, Boekelseweg 3 Gemert' (d.d. 16 december 2015), blijkt dat volstaan kan worden met geluidsscherm van 3,3 meter hoogte. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast (planregels, verbeelding en toelichting). Tevens wordt het aanvullende onderzoek als bijlage toegevoegd.*



De Raad van de gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA GEMERT

**AANTEKENEN**

ons kenmerk 81701  
uw kenmerk

datum 16 september 2015  
uw brief van

betreft Zienswijzen tegen bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide -  
bijlagen Molenbroekseloop september 2015"  
div.

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] dien ik bij deze brief zienswijzen in tegen bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015", zoals dat thans in ontwerp ter inzage ligt.

*Historisch perspectief*

Het perceel van cliënten is al tal van jaren in gebruik als tankstation annex garagebedrijf. Enkele jaren geleden hebt in u het kader van de voorgenomen woningbouw op het perceel ten noordwesten van het garagebedrijf, een akoestisch onderzoek laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de te verwachten geluidsbelasting ter plaatse van de voorgenomen woningen. Dat onderzoek, uitgevoerd door de SRE Milieudienst op 5 februari 2010, hebt u destijds betrokken bij de totstandkoming van bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011".

Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek, zou een geluidsafscherming met een hoogte van 4,5 meter, als met een groene lijn getekend op de onderstaande tekening, noodzakelijk zijn.

Weldsehei 4  
5508 WR Veldhoven

tel 040 - 255 48 77  
fax 040 - 255 48 76

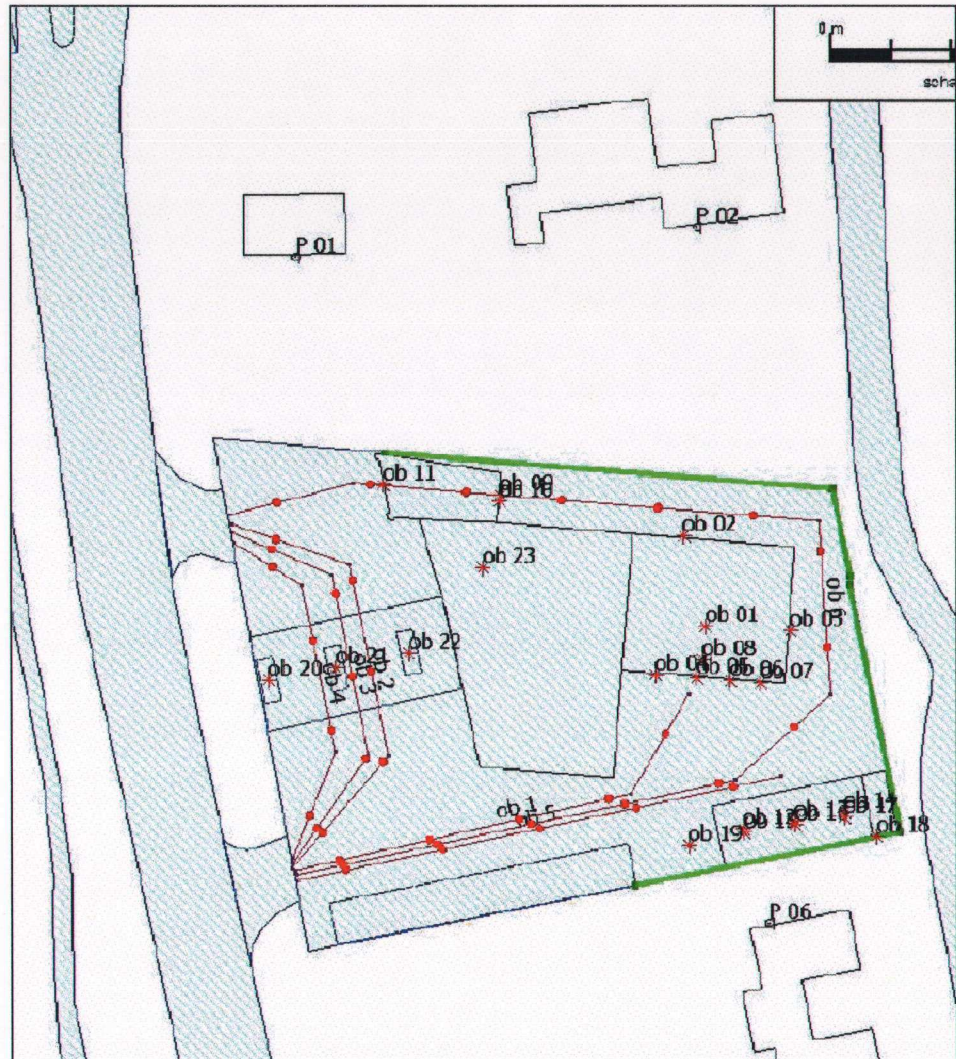
jonkersadvies.nl

Rabobank 18 36 56 490  
ING 42 51 146

btw NL0872.31.803B01  
kvk 17 15 76 71

# Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 2 van 3



De mogelijkheid om een dergelijk geluidscherm op te richten is opgenomen in de bestemming "Groen" van bestemmingsplan "Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011", in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Van het onderhavige bestemmingsplan maakt die groenstrook geen onderdeel uit.

### *Akoestisch onderzoek SRE Milieudienst d.d. 5 februari 2010*

Bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt opnieuw uitgegaan van het akoestisch onderzoek dat destijds is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan "Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011". Dit overigens zonder enige motivatie van de bruikbaarheid daarvan, hetgeen mede in het licht van artikel 3.1.1.a van het Besluit ruimtelijke ordening en gelet op de leeftijd van het onderzoek wel had dienen plaats te vinden. Dit had mijns inziens in de rede gelegen, nu in dat

## Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 3 van 3

onderzoek wordt uitgegaan van de voorschriften voor geluid in de milieuvergunning zoals die is verleend voor het garagebedrijf op 28 maart 1995 en die thans zijn overgenomen door de regeling in artikel 2.17 e.v. van het Activiteitenbesluit. Vaststaat dat de regels in de milieuvergunning afwijken van de voorschriften zoals die thans zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.


In het ontwerpbestemmingsplan is, in zoverre in afwijking van het akoestisch onderzoek d.d. 5 februari 2010, de mogelijkheid opgenomen om een geluidsscherm te plaatsen ten noordwesten van het perceel van cliënt. In de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan wordt ter motivering van de noodzaak van dat scherm verwezen naar het akoestisch onderzoek d.d. 5 februari 2010. Daarin wordt slechts de noodzaak van een geluidsafscherming als gesitueerd op de hiervoor opgenomen tekening gemotiveerd en niet ook de ligging van het scherm zoals dat is aangenomen in het ontwerpplan. Daar komt bij dat dit ontwerpplan de voorgenomen woningen situeert op veel kortere afstand dan is aangenomen in het onderzoek van 2010.

Indien dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, zal een heel groot gedeelte van het perceel van cliënten omsloten worden door geluidschermen. Het gevolg daarvan is dat het bedrijf geheel uit het zicht verdwijnt achter een hoge geluidafscherming, zonder dat de noodzaak daarvan is aangetoond en zonder dat de gevolgen daarvan zijn afgewogen.

Deswege verzoek ik u het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

Met vriendelijke groet,

M.A.M. Jonkers,  
Gemachtigde





ONTVANGEN

28 SEP. 2015

De Raad van de gemeente Gemert-Bakel  
Postbus 10 000  
5420 DA GEMERT

ons kenmerk 81702  
uw kenmerk KCI/PM/88833-2015

datum 25 september 2015  
uw brief van

betreft Ingediende zienswijze namens Obers  
bijlagen 1

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënten, [REDACTED]

[REDACTED] heb ik bij brief van 16 september 2015 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015".

Dat bestemmingsplan was op 16 september 2015 echter nog niet in de Staatscourant gepubliceerd, zodat het nog niet bekend was gemaakt overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid, sub a Wro jo. artikel 3:12 Awb. Dat is pas op 25 september 2015 gebeurd. In de bekendmaking staat dat het ontwerpplan vanaf 28 september 2015 ter inzage ligt. De zienswijzetermijn begint deswege pas op die datum te lopen. Daarmee zou de namens cliënten ingediende zienswijze van 16 september 2015 als prematuur kunnen worden aangemerkt. Het bestemmingsplan was echter reeds bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad van 1 september 2015. Deswege was het besluit al tot stand gekomen. Ik verzoek u daarom op grond van artikel 6:10, eerste lid, sub a van de Awb, de zienswijzen toch te betrekken bij de besluitvorming.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

M.A.M. Jonkers,  
Gemachtigde

Weldsehei 4  
5508 WR Veldhoven

tel 040 - 255 48 77  
fax 040 - 255 48 76

jonkersadvies.nl

Rabobank 18 36 56 490  
ING 42 51 146

btw NLo872.31.803B01  
kvk 17 15 76 71



# Bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015”

## BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten behoeve de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzingen door te voeren:

### Algemeen

De afgelopen periode zijn de laatste kavels reeds uitgegeven. Daarbij bleek geen behoefte te zijn aan gestapelde woningen. Als gevolg hiervan wordt voorgesteld de huidige verkaveling bestemmingsplanmatig vast te leggen. Dit betekent o.a. dat de mogelijkheid tot het realiseren van gestapelde woningen uit het bestemmingsplan wordt verwijderd. Als gevolg hiervan wordt tevens het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte hierop aangepast.. Deze wijziging dient doorgevoerd te worden in zowel de verbeelding, plantoelichting en –regels. Daarnaast worden enkele aanscherpingen verwerkt.

### Plantoelichting

1. paragraaf 1.3: Bestaande situatie : in het plangebied bevinden zich momenteel twee woningen op de kavels 9 en 10. De rest van het plangebied is onbebouwd en *in gebruik als agrarische grond*. Veranderen: Bouwrijpe grond.  
*Toelichting: De grond is inmiddels verwerkt tot bouwrijpe grond.*
2. paragraaf 2.3 alle vervangen door: diverse  
*Toelichting: tekstuele aanpassing.*
3. paragraaf 5: toevoegen: aantal verkochte kavels in het kader van financieel/maatschappelijk planologische haalbaarheid.  
*Toelichting: Omdat de financiële en maatschappelijke situatie is gewijzigd heeft dit positieve invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit is aangepast.*

### Planregels

-

### Verbeelding

-

### Bijlagen

-