

# TOELICHTING

## VAN HET BESTEMMINGSPLAN

### De Leijgraaf, De Mortel

## GEMEENTE GEMERT - BAKEL

Opdrachtnummer : 26.15  
IDnr. : NL.IMRO.1652.BPLeijgraafMortel-VA01  
Datum : juli 2017  
Versie : v4  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 13 juli 2017



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Opzet van de toelichting .....	7
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
2.1	Inleiding .....	8
2.2	Hoofdlijnen landschap .....	9
2.3	Cultuurhistorie .....	11
2.4	Stedenbouwkundige structuur en Landschapsbeeld .....	13
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>19</b>
3.1	Rijksbeleid .....	19
3.2	Provinciaal beleid .....	25
3.3	Regionaal beleid .....	31
3.4	Gemeentelijk Beleid .....	32
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>38</b>
4.1	Inleiding .....	38
4.2	Uitgangspunten voor de verkaveling .....	39
4.3	Toekomstige situatie .....	40
4.4	Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan .....	42
<b>5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN</b> .....	<b>44</b>
5.1	Geluid .....	44
5.2	Bodem .....	45
5.3	Water .....	46
5.4	Luchtkwaliteit .....	49
5.5	Externe veiligheid .....	50
5.6	Ecologie .....	52
5.7	Archeologie .....	54
5.8	Cultuurhistorie .....	57
5.9	Bedrijven en milieuzonering .....	60
5.10	Geur .....	60
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	63
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>64</b>
6.1	Algemeen .....	64
6.2	Analoge verbeelding (plankaart) .....	65
6.3	De planregels .....	65
6.4	Artikelgewijze toelichting .....	65
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>73</b>
8.1	Algemeen .....	73
8.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro .....	73
8.3	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan .....	74
8.4	Ambtshalve aanpassingen .....	75

**BIJLAGEN BIJ TOELICHTING ..... 76**

<i>Bijlage 1</i>	<i>Wegverkeerslawaaï Standaardrekenmethode I</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Bodemonderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Waterhuishoudkundig onderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>QuickScan Ecologie</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Archeologisch verkennend sleuvenonderzoek</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Nota van zienswijzen</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Ambtshalve aanpassingen</i>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om op de locatie 'De Leijgraaf' in De Mortel woningbouw te realiseren. Deze locatie ligt aan de zuidwestrand van De Mortel, ten zuiden van de woning Renseweg 31 en ten zuidwesten van de woningen aan de Koolhof.

De woningbouwlocatie 'De Leijgraaf' komt voort uit de 'Ontwikkelingsvisie De Mortel' uit 2004. De ontwikkelingsvisie geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en -wensen in De Mortel. In de visie zijn onder meer uitbreidingsrichtingen voor woningbouw aangegeven ter afronding van de kern en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als uitvloeisel van de visie zijn de afgelopen jaren al meerdere woningbouwlocaties tot ontwikkeling gebracht, zoals De Vraant en de Welpenheuvel.

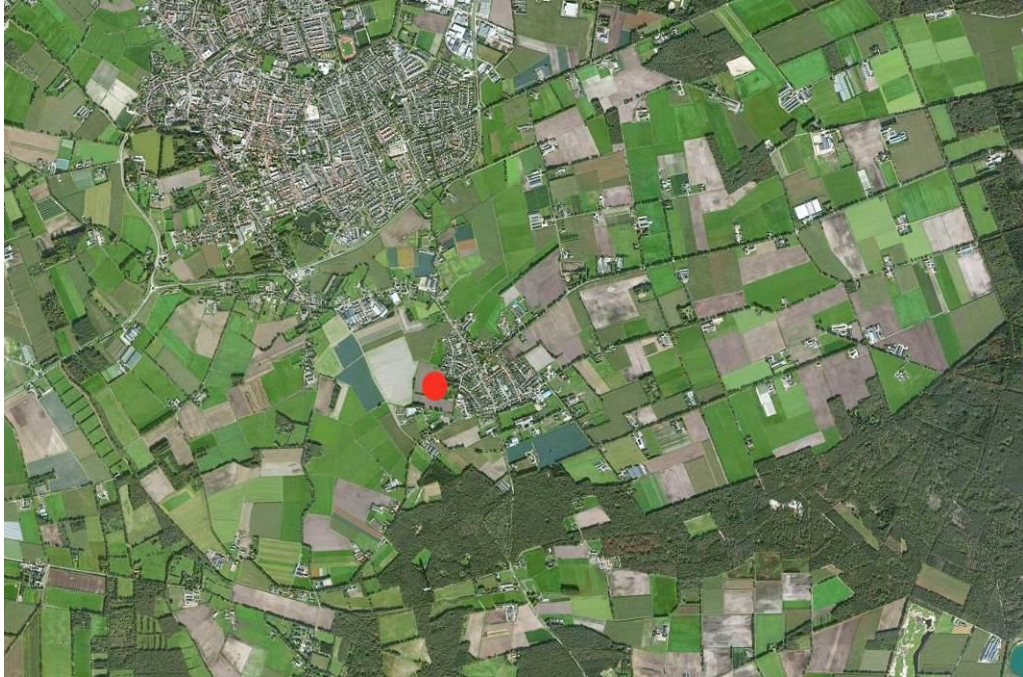
Thans is het moment aangebroken om een volgende locatie "De Leijgraaf", in ontwikkeling te nemen. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de realisatie van ca. 45 woningen. Doordat enige flexibiliteit voor de toekomstige invulling nodig is kan middels een verdichting en verkleining van de woonkavels in het gebied maximaal 50 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van deze maximale planologische capaciteit van 50 woningen, in combinatie met de aanleg van groenzones, wandelpaden en waterberging.

In de gepresenteerde verkaveling zijn steeds 45 woonkavels ingevuld.

De realisatie van de woningbouw op de locatie De Leijgraaf is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om het geldende bestemmingsplan te herzien om de ontwikkeling van woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

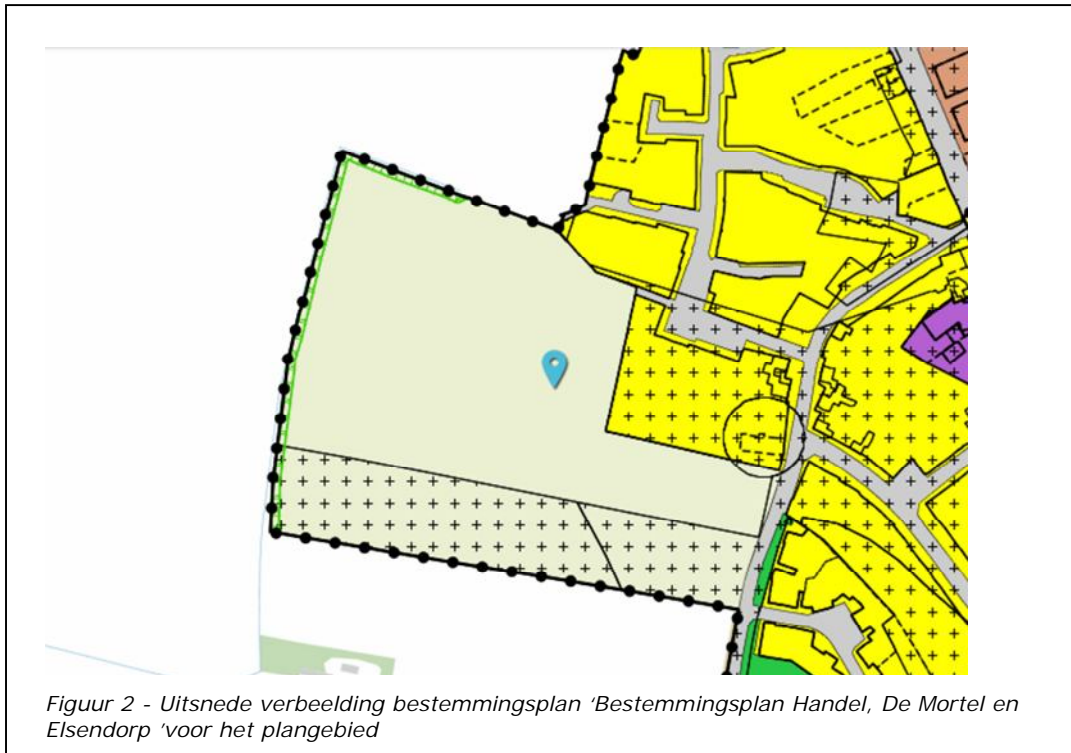
Het plangebied omvat een perceel met agrarische gronden dat gelegen is ten zuiden van Renseweg 31 en ten zuidwesten van de woningen aan de Koolhof. Het plangebied grenst daarmee direct aan de bebouwde kom van de kern De Mortel. Aan de west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De noordelijke en westelijke begrenzing wordt gevormd door het woonperceel Renseweg 31 en de achterzijde van woonpercelen aan de Koolhof. Tevens wordt een deel van de westelijke grens bepaald door de Renseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



*Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bingmaps/eigen bewerking mRO)*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert Bakel op 1 juli 2013 en is inmiddels onherroepelijk geworden.



*Figuur 2 - Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp' voor het plangebied*

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.

De realisatie van woningen betreft geen agrarisch grondgebruik. Derhalve is de bouw van de woningen op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de ontwikkeling van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de bestaande situatie en diverse ruimtelijke aspecten die van invloed zijn op de toekomstige inrichting van en nabij het plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van De Mortel, ten westen van de Renseweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een Wadi en aan de westzijde bevindt zich het buitengebied.

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Renseweg.



Figuur 3 - Luchtfoto bestaande situatie plangebied. Bron: Bingmaps

Het dorp vormt een agrarische nederzetting, waarin de structuur nog verankerd is in de zogenaamde kransakkerstructuur van het westelijk gelegen Lage en Hooge Kranenbraken (esgronden).

De kruisvormige plattegrond, met de parochiekerk H. Antonius vormt het historische centrum. De bebouwing is van oudsher geconcentreerd langs de noord-zuid gerichte Sint Anthoniusstraat. Er is sprake van een afwisselend beeld, met vrijstaande en gekoppelde woonhuizen, in één of twee bouwlagen, overwegend woningen maar ook enkele andere functies. Zowel de Sint Anthoniusstraat en de loodrecht daarop georiënteerde Lochterweg (naar de vroegere peelontginningen) maakten onderdeel uit van de kransakkerstructuur.

Vanaf de Sint Anthoniusstraat is in het dorp het achtergelegen buitengebied niet meer waarneembaar, door de latere dorpsuitbreidingen.



## 2.2 Hoofdlijnen landschap

### **Geomorfologie**

Uit bijgaande figuur blijkt dat het plangebied grotendeels uit dekzand bestaat. De verschillende elementen, dekzandruggen, laagtes e.d. zijn in het veld nog zichtbaar, al betreft het geringe hoogteverschillen. De dekzandrug ten westen van de kern De Mortel (3K14) is zeer herkenbaar. Ook is duidelijk zichtbaar, in westwaartse richting, hoe het gebied afhelt richting de dekzandvlakte langs de beek de Aa. Op de geomorfologische kaart is de ligging van de Peelrandbreuk aangegeven. Uit gegevens ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld dat deze ligging vrij globaal is.

### **Hoogteverschillen**

In het gebied westelijk van de kern komen hoogteverschillen voor tot ca. 2 meter. Deze zijn niet alleen het gevolg van geologische processen zoals breuken en verstuiving, maar ook het gevolg van het menselijke gebruik van de gronden als bolle akkers, de zogenaamde 'essen'. De hoogteverschillen zijn door de eeuwen heen vergroot door het opbrengen van mest en plaggen.

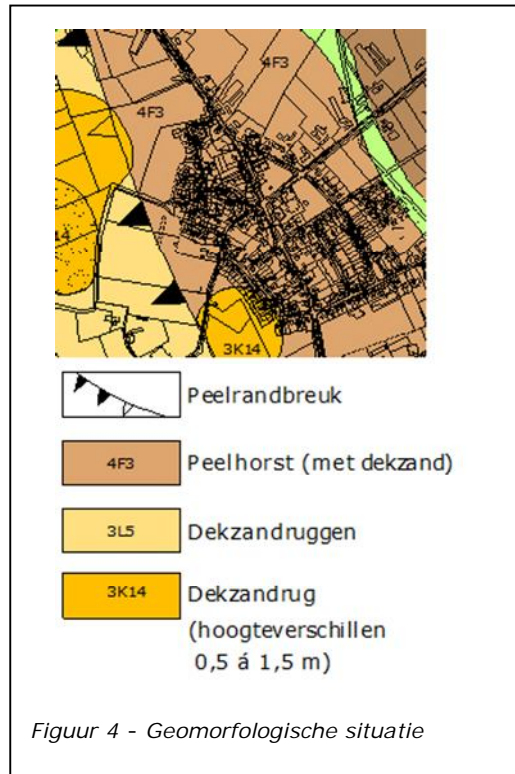
### **Bodem en water**

Het stroomgebied van de Aa en zijn zijbeken (Snelle Loop, Rips e.d.) helt van oost naar west. De grotere waterlopen volgen de helling van het gebied. Het gebied wordt doorsneden door de Peelrandbreuk, het oostelijke deel van het gebied is gelegen op de Peelhorst, het westelijke deel ligt in de Centrale Slenk (zie ook figuur 5).

De grondwaterstroming is globaal evenwijdig aan de Peelrandbreuk, van zuidoost naar noordwest. De breukzone kent verschillen in grofheid en dus ook doorlatendheid van het zand en is plaatselijk ook door verschuivingen in de ondergrond sterk ondoorlatend geworden, waardoor lokaal verschillen in de grondwaterstand kunnen bestaan.

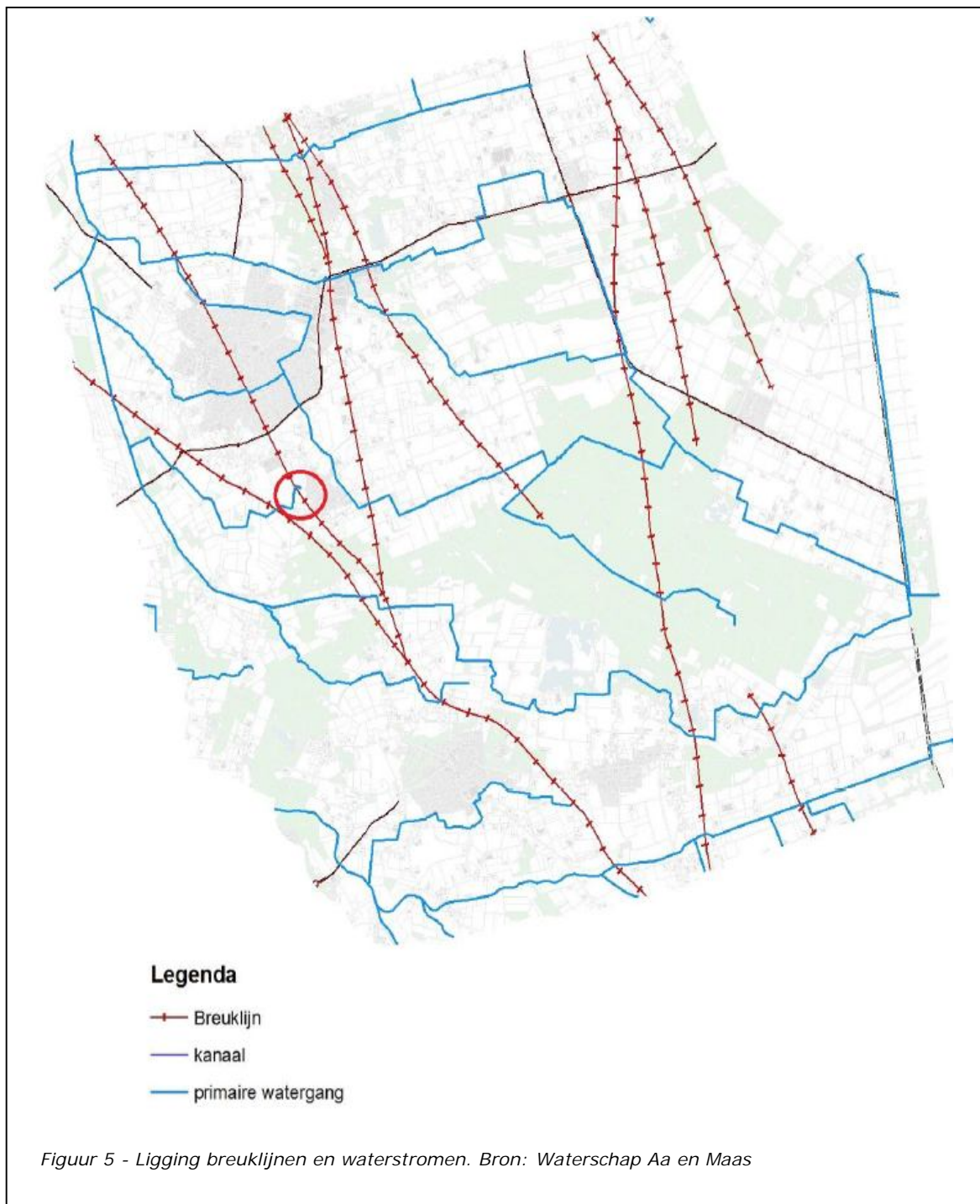
Anders dan gebruikelijk levert dit ondiep grondwater op hogere gronden (Peelhorst) op en juist diepere grondwaterstanden in de lage delen (Slenk). De gronden waar het mineraalrijke grondwater van de Peelhorst aan de oppervlakte komt, nabij de Peelrandbreuk, worden de wijstgronden genoemd. Op deze wijstgronden kan zich een bijzondere, grondwaterafhankelijke, natuur vormen.

Uit grondboringen op diverse plekken in het plangebied is gebleken dat in het plangebied geen breukzone kan worden aangewezen. De locatie ligt qua hoogte in een overgangszone, doch niet in een "steil gebied". Het terrein laat een lemige, fijnzandige ondergrond zien met een matige doorlatendheid. De



Figuur 4 - Geomorfologische situatie

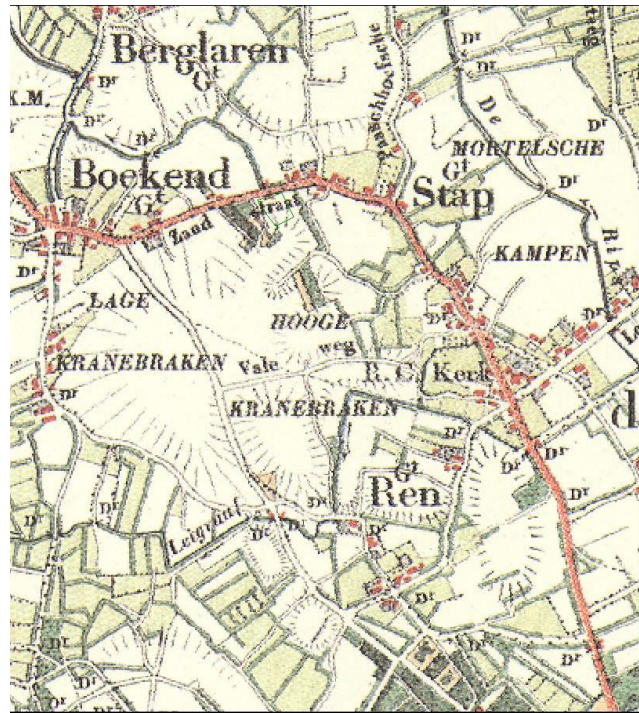
grondwaterstand varieert, afhankelijk van de hoogte van het maaiveld, tussen ca. 1 meter en ca. 2 meter - maaiveld. Naar verwachting bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand circa 0,6 à 0,7 m - mv. (zie ook waterparagraaf in hoofdstuk 5).



## 2.3 Cultuurhistorie

### **Geschiedenis**

De Mortel is ontstaan in de middeleeuwen. De Mortel is een klassiek voorbeeld van een gehucht aan een kruispunt van wegen. Zoals ook omliggende gehuchten als Ren, Stap en Boekend is de nederzetting ontstaan in een iets lager gelegen, wat vochtig gebied, met waterlopen, een zogenaamd broekgebied. De dorpsnaam De Mortel komt hoogstwaarschijnlijk van 'mos' of 'most' wat moerassige grond betekent. Omliggende terrein waren hoger en droger, zoals de dekzandruggen waarop de akkers werden ontwikkeld, of vlakker en natter, zoals de wijstgronden op de Peelhorst. De kleine broekgebieden, vlakbij de akkers, waren ideaal voor de vestiging van gemengde boerderijen (veehouderij en akkerbouw). In het gehucht lagen de weidegronden, dicht bij de stal, en was er water - een beekloop, een drenkvijver of waterput - centraal in het gehucht. Voorbeelden hiervan zijn de vijver in De Mortel, vlakbij de kerk, en de middeleeuwse waterput die onlangs is gevonden op de hoek Zandstraat/Oude Bakelsedijk. Deze waterput stamt uit het begin van de 13e eeuw en was gemaakt van een uitgeholde eik.



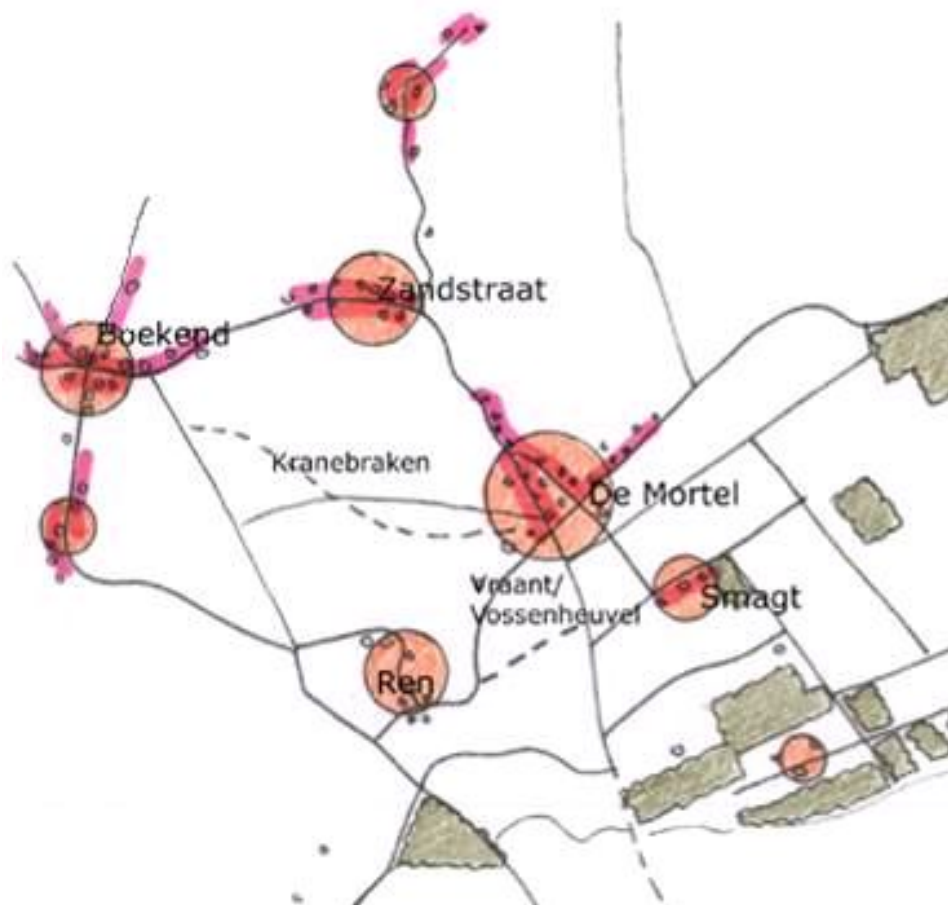
Figuur 6 - Situatie 1850

### **Kransakkerdorp**

Van groot belang voor het grondgebruik en het vormen van nederzettingen waren de esgronden: akkers die met plaggen en mest werden verbeterd en die gezamenlijk werden gebruikt. De boerderijen werden aan de randen van de akkers gevestigd, soms in een de vorm van een buurtschap zoals Ren, soms in een lint zoals in Boekend, Zandstraat en De Mortel. Deze laatste vorm wordt een kransakkerdorp genoemd: aan de rand of rondom de akker. Later is De Mortel uitgegroeid tot een dorpskern.

Een belangrijk kenmerk van het kransakkerdorp is dat de boerderijen niet op de akkers waren georiënteerd maar op de weg die om de akker liep. De boerderijen grensden dientengevolge met de achterkanten aan de esgronden. In de figuur 'Situatie 1850' is zichtbaar dat er vanuit de dorpen paden uit de verschillende windrichtingen de es opliepen, dit hing uiteraard samen met het gebruik van de es door boeren die rondom de es gevestigd waren, maar ook met het gebruik als directere wandelroutes tussen verschillende gehuchten. Voorbeelden van dergelijk zandpaden zijn de Vale Weg en de Kranebraeken over de es de Kranebraeken en het pad tussen Ren en Vraant/Bakelseweg.

Veel van deze paden zijn, mede onder invloed van ruilverkaveling, verdwenen. Het pad de Kranebraken is nog wel intact.



Figuur 7 - Ligging kransakkerdorpen aan de Kranebraken

### **Bebouwingsvormen**

In de Middeleeuwen was in heel Noord-Brabant het oorspronkelijke hallehuis het gangbare boerderijtype. Dit zal dus ook in De Mortel en omgeving het geval zijn geweest. In dit boerderijtype waren stal en woongedeelte in één bouwmassa onder gebracht. In tegenstelling tot in het noorden van Nederland werd in Brabant woon- en stalgedeelte gescheiden door een wand. In één van de korte gevels zat de deur naar het woongedeelte, in de andere de staldeur.

Vanaf ca. 1750 zette een



Figuur 8 - Voorbeeld van een langgevelboerderij

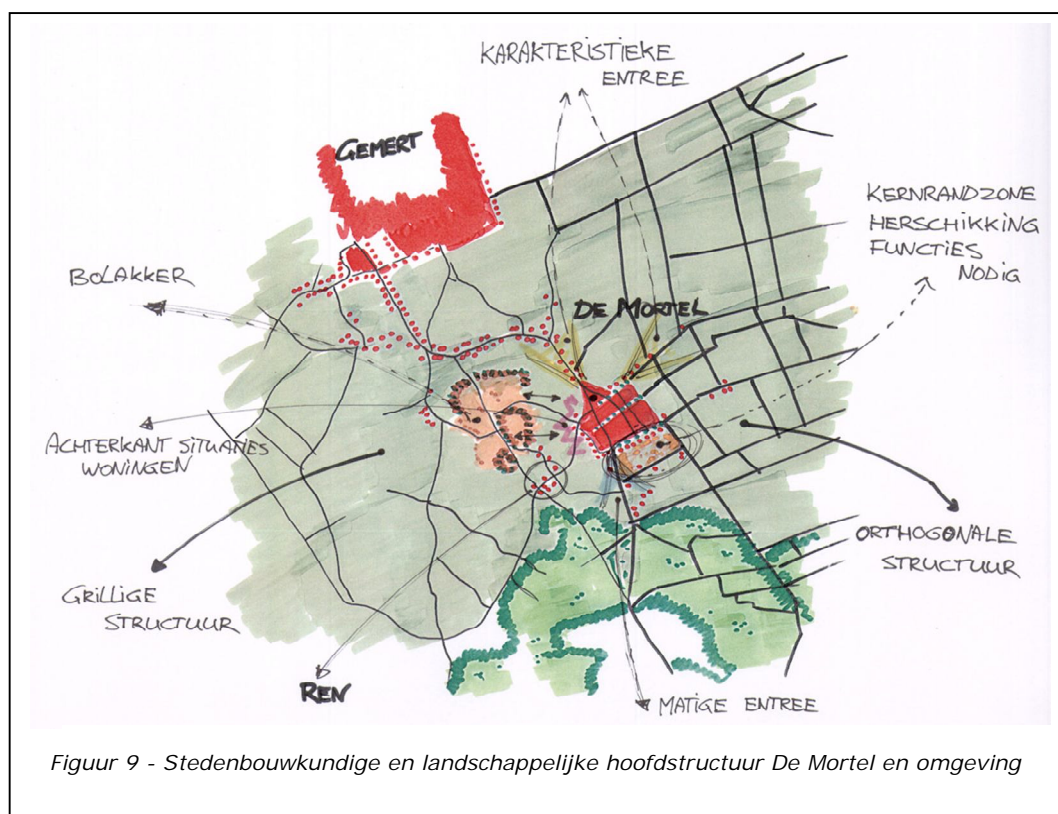
ontwikkeling in waarbij het hallehuis werd gecombineerd met een dwarsdeel. Daarbij kwam er dikwijls nog een wand bij tussen stal en de deel. Bovendien werd de ruimte voor de oogstopslag, de tas, ook steeds vaker onder de kap van de boerderij gebracht. Toen ook de toegangen tot de verschillende onderdelen aan één lange zijde kwamen te liggen was de langgevelboerderij ontstaan die in de loop van de 19de eeuw het overheersende type werd en waarin ook weer verschillende varianten ontstonden.

In de tweede helft van de 20e eeuw zijn er geen nieuwe langgevelboerderijen meer gebouwd. De bedrijfsvoering en de eisen aan het wooncomfort hebben geleid tot andere boerderijvormen die bestaan uit een woning los van grote schuren en stallen.

## 2.4 Stedenbouwkundige structuur en Landschapsbeeld

### Stedenbouwkundig en landschapstructuur

Het plangebied en omgeving wordt gekenmerkt door een duidelijk verschil tussen agrarisch gebied en dorpskern. Vanuit de kernrand is zicht op een glooiend landschap met beplantingen en vergezichten. Het akkercomplex, de hoge en lage Kranenbraken, is zeer open op enkele bomenrijen langs de Leijgraaf en perceelsranden na. Met name in noordwestelijke richting is het landschap zeer open.

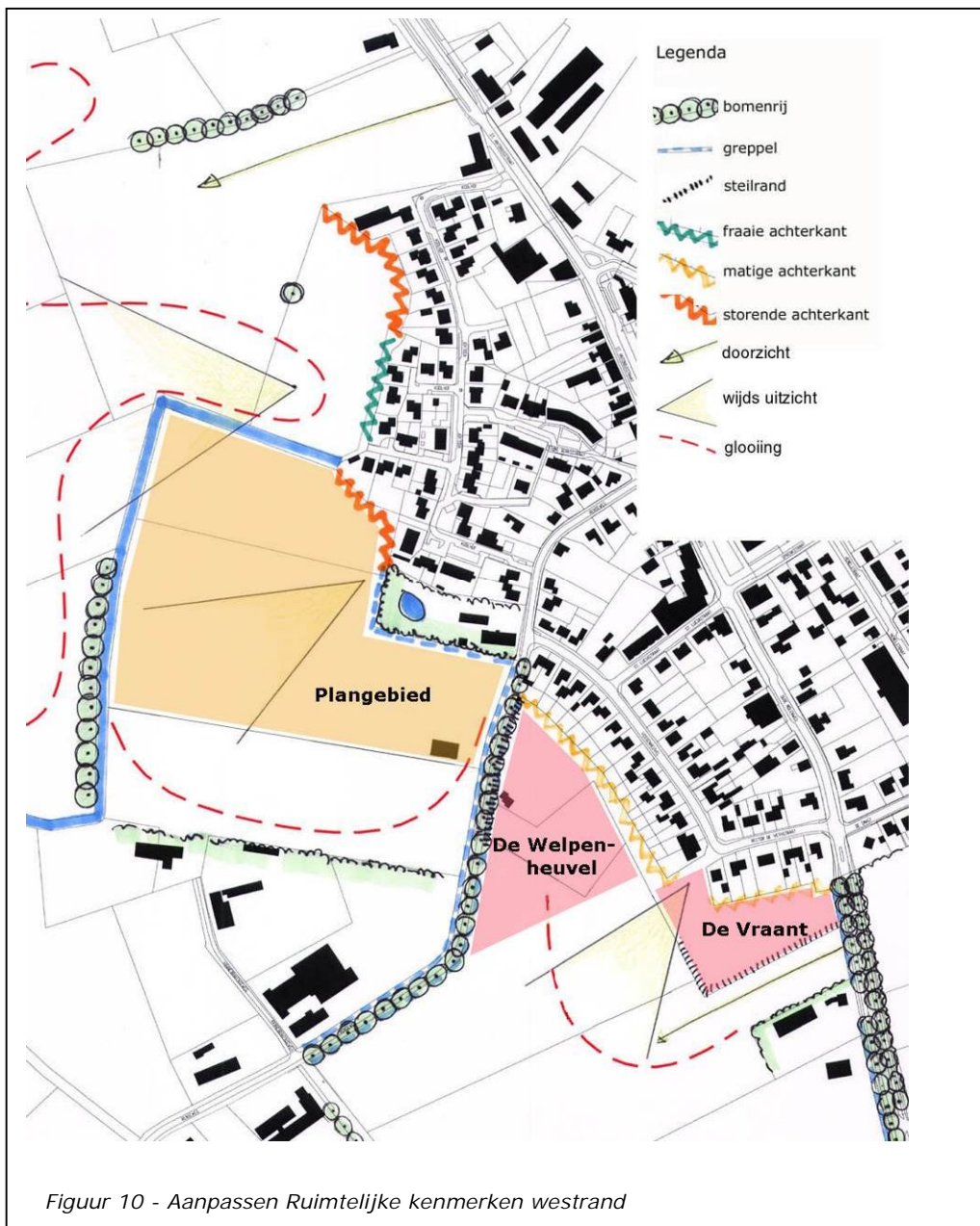


Vanaf de oost-west georiënteerde Lochterweg is nog sprake van parallel aan de weg gesitueerde agrarische bebouwing en zichtrelaties op het achterland. De latere dorpsuitbreidingen hebben oostelijke en westelijk van de Sint Anthoniusstraat plaats gevonden en kenmerken zich als zestiger en

zeventiger jaren bouw, met veelal twee-onder-een-kap woningen, meer aaneengeschakelde en ook nog vrijstaande woningen in overwegend twee bouwlagen met kap.

Opvallend is dat de uitbreidingen westelijk van de Sint Anthoniusstraat/Oude Molenweg/Bakelseweg allen met de achterzijde naar het buitengebied zijn gesitueerd. Dit betekent dat vanaf de historische kern Ren en vanaf de bolakkers westelijk van het dorp alleen maar sprake is van achterkanten. De bebouwingsranden kenmerken zich verder door relatief monotone vormgegeven woningen. Veelal is sprake van uniforme kappen, zowel qua materiaal, omvang als oriëntatie. Ook voor de jaren tachtig uitbreiding langs de Meester Derksstraat, Koolhof is dit het geval.

Aan de oostkant van het dorp is één van de laatste woninguitbreiding van de vorige eeuw voor het dorp gerealiseerd in "de Abtshof". Deze is een uitzondering op de genoemde achterkantsituaties. In de stedenbouwkundige opzet van dit buurtje is duidelijk getracht een relatie te leggen met het buitengebied. Woningoriëntatie, afwisseling in woningtypen, kapvormen en -richtingen zijn hiervan uitingen.



In bijgaande Figuur 10 ('Ruimtelijke kenmerken westrand') zijn op gedetailleerd niveau de ruimtelijke kenmerken, zowel in positieve als in negatieve zin, weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de karakteristiek vooral door hoogteverschillen en glooiingen in combinatie met wegen en waterlopen wordt bepaald. Het is dan ook van groot belang dat steilranden en glooiingen zoveel mogelijk worden gespaard en de hydrologie (het voorkomen van droge plekken en kwelgebieden) wordt gerespecteerd. Daarbij dient onnodige afvoer van kwelwater als gevolg van te diepe waterlopen, te worden voorkomen.

De voorgestane uitbreiding de Leijgraaf maakt onderdeel uit van de "Ontwikkelingsvisie De Mortel uit 2004". Vanuit deze visie is in eerste instantie de zuid, zuidoost oostzijde van het dorp heringericht en nader

ingevuld met woningbouw. Vervolgens is aan de zuidzijde, langs de Bakelseweg de eerste uitbreiding gerealiseerd, i.c. de Vraant en daarna de Welpenheuvel aan de zuidwestzijde van het dorp. Door realisering van de Vraant en de Welpenheuvel zijn de eerder aanwezige achterkantsituaties niet langer aanwezig.

### **Stedenbouwkundig en landschapsbeeld**

De westrand van De Mortel is zeer divers wat bebouwing betreft. Het aanzicht vanaf bijvoorbeeld de Kranebraken laat een dorpsrand met lage gebouwen, een kerk, en vrij veel volgroeide bomen zien.

Vanaf een afstand is niet zichtbaar dat het aanzicht vooral uit achtertuinen bestaat. Vanaf de wegen die het dorp uitgaan, zoals Renseweg, Bakelseweg, Antoniusstraat daarentegen is dit wel goed zichtbaar. De dorpsrand is vanaf deze routes voor verbetering vatbaar. Dat geldt ook voor de bereikbaarheid en de relatie met het omringende landschap. Deze relatie is op dit moment vooral voor de bewoners aan de rand van betekenis, hier kan nog veel ruimtelijke winst worden geboekt.



*Figuur 11 - Zicht op De Mortel Westrand vanaf de Kranebraken*

Aan de noordwestrand, achter de bebouwing van Koolhof, zijn de mooiste vergezichten. Deze kunnen echter vanaf de openbare weg niet worden gezien. De nieuwe ontwikkeling zal er dan ook op zijn gericht om het landschap voor de dorpsbewoners beter toegankelijk te maken.



*Figuur 12 - Zicht op plangebied De Leijgraaf, vanaf de kerktoren, met op voorgrond de Koolhof.*

### **Het plangebied**

In potentie is er sprake van een overgang van agrarisch en bosgebied met een losse bebouwingsstructuur langs de weg met een toenemende dichtheid naar de dorpskern.

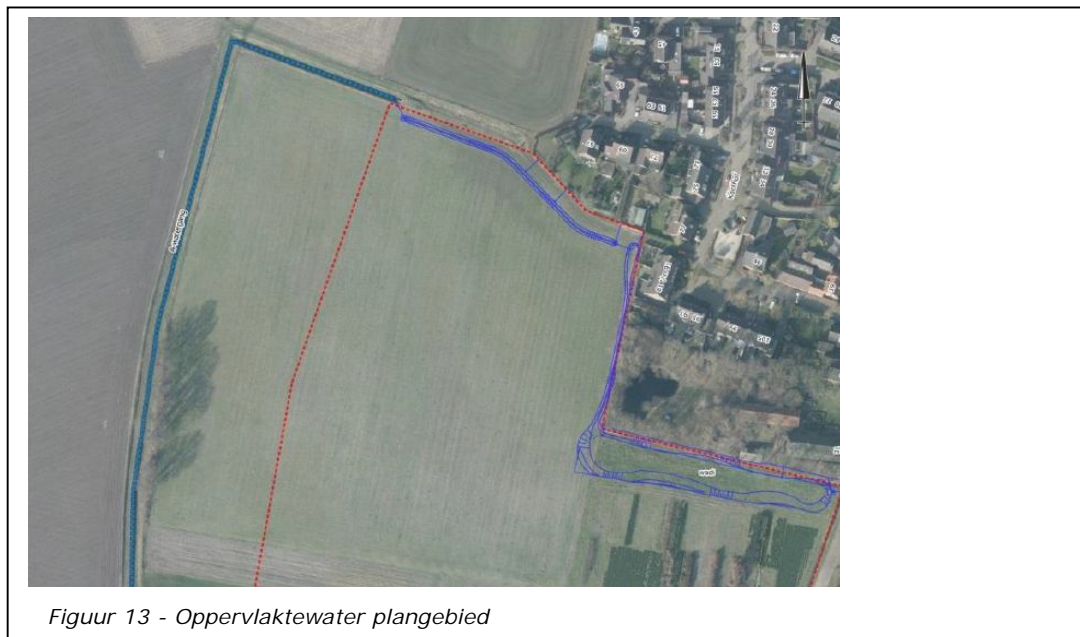
De Bleek is een karakteristieke agrarische invalsweg, met hierlangs verspreid liggende agrarische bebouwing.



Ook vanaf de westelijk gelegen Renseweg is sprake van een karakteristieke overgang van agrarisch gebied naar de kern, waarbij de al eerder genoemde achterkantsituaties een minder positief punt vormen.

Thans is het plangebied ingericht als grasweide. Er bevindt zich een schuur die zal worden afgebroken. Aan de zuidzijde bevindt zich eveneens agrarische grond.

Direct zuidelijk van de bestaande woning Renseweg is een waterberging gerealiseerd.



### **Samenvattend**

Stedenbouwkundige kan een aantal uitgangspunten en aanknopingspunten voor visievorming en stedenbouwkundig ontwerp worden geformuleerd die zich als volgt laten samenvatten:

- toenemende dichtheid naar de dorpskern;
- achterkantsituaties zijn weliswaar kenmerkend voor het gebied maar worden als minder positief ervaren;
- zichtlijnen vormen een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie;
- variatie in type woningen is kenmerkend voor het gebied;
- fysieke relaties binnen en buiten door wandelpaden;
- de westkant van de Mortel kent een grillige kavelstructuur.

### **Kenmerken kransakkerdorpen**

- landelijke sfeer en rust in en om het dorp
- essen (akkers) vrij van bebouwing en beplanting
- tussen essen onderling soms solitaire of gegroepeerde beplanting
- tussen essen enigszins bochtige, meelopend met de natuurlijke glooiing, wegen met één of tweezijdige bomenrijen.
- bebouwing langs de wegen op willekeurige wijze met doorzichten naar achterliggend landschap
- dorpsbeeld manifesteert zich vanuit het landschap als aaneenschakeling van volgroeide boomgroepen met daaronder een

- ogenschijnlijk ongeordende groep daken. Soms steekt boven de bomen een markante torenspits uit
- vanuit het landschap een opeenvolging van grotere en kleinere ruimten tot in het dorp
- geen doodlopende wegen
- aan de randgebieden een open bebouwing met zichtrelaties naar het buitengebied
- openbare groenvoorzieningen in de vorm van parkachtig terrein, bermen met bomen of speelveldjes
- integratie van verkeerssoorten in het wegprofiel, sporadisch voorkomen van trottoirs en parkeerstroken
- afwisseling van woningen en kleinschalige functies

#### ***Kenmerken woningen en erven***

- kenmerkende historische bouwwerken in het dorpscentrum
- landelijk aandoende bebouwing waarvan de kap in de bouwvorm overheerst door lage gootlijn
- grote bomen en struiken op het erf
- bij elke woning aangebouwd of vrijstaand bijgebouw zonder dat de openheid in het gebied verloren gaat
- beperkt aantal woningen per bouwlichaam, waarin individuele woningen herkenbaar zijn
- elke woning heeft een eigen erf waarop naar behoefte een siertuin en groentetuin
- parkeergelegenheid op eigen erf

#### ***Typisch Mortels***

- gehuchten: langgevel- en kortgevel boerderijen, doorgaans langs de weg, soms dwars op de weg, vaak min of meer in een lint
- gehuchten op iets nattere delen langs wegen en bij waterlopen
- wijde blik: fraai uitzicht over de es
- bomenrij (3 á 4 populieren, koningslinde, leilindes, eiken) voor de gevel, op het erf
- eenzijdige bomenrij langs uitvalswegen en soms op kavelgrenzen (langs Leijgraaf bijvoorbeeld)
- hagen op overgang privétuin en openbaargebied van beuken, haagbeuken of veldesdoorn
- langgevel boerderijen waarbinnen verschillende onderdelen (woning, deel, schuur, stal) herkenbaar zijn: dus geleding, ook in raam- en deurpartijen
- diverse bouwmaterialen
- fijnmazige padenstructuur

### 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, ontwikkeling van een excellente ruimtelijke-economische structuur en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

##### Relatie met het plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan is slechts één nationaal belang, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, relevant. Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat het voorliggende bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd voordat het wordt vastgesteld en er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Bovendien is in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging opgenomen. Een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming is daarmee geborgd.

##### ***Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)***

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen gaat het rijksbeleid uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is onder meer bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een

(regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende treden:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien (trede 1).
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten (trede 2).
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld (trede 3).

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie 'De Leijgraaf', betreft gezien zijn omvang een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder zijn daarom de treden van de ladder ingevuld voor deze woningbouwontwikkeling.

#### *Trede 1      Beoordeling regionale behoefte*

Actuele regionale afspraken zijn een belangrijk onderdeel van de ladder. In het Regionale Ruimtelijke Overleg (RRO) worden de nieuwe opgave en uitdagingen die op de Metropoolregio Eindhoven (MRE-regio) afkomen in relatie tot de veranderde verstedelijkingsopgave en de ladder voor duurzame verstedelijking besproken en vertaald naar regionale planningsafspraken. De gemeente Gemert-Bakel valt in het gebied waar de zogenoemde Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant, Metropoolregio Eindhoven van toepassing is. De gemeente Gemert-Bakel behoort tot de subregio De Peel e.o.

In november 2016 is in de Regionale Agenda Wonen; een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de tienjaarsperiode van 1 januari 2016 tot 1 januari 2026 gemaakt. Dit regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De Regionale Agenda Wonen wordt jaarlijks geactualiseerd.

Voor de gemeente Gemert-Bakel gelden de navolgende afspraken met betrekking tot de toekomstige woningbouw.

In de periode 2016 t/m 2025 kunnen ca. 1.215 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup>	indicator	indicator
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit <sup>4)</sup>	harde plancapaciteit <sup>4)</sup>
						<100%	<<100%
<b>DE PEEL E.O.</b>	6.495	910	7.405	5.295	2.800	72%	38%
<b>GEMEENTEN</b>							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DEURNE	1.090	280	1.370	955	565	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	795	315	56%	22%
HEEZE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

Tabel: Woningbouwcapaciteit en –opgaven; aantal woningen in plannen t.o.v. de benodigde plancapaciteit (o.b.v. prognose) 2016 t/m 2025.  
Bron: Regionale Agenda Wonen, november 2016

Ten opzichte van de eerdere afspraken is er voor Gemert-Bakel geen sprake van grote verschuivingen. De benodigde woningcapaciteit voor Gemert Bakel tot en met 2025 is geraamd op 1.425 woningen. Netto zal 1.215 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd om te voldoen aan de regionale behoefte (zie navolgende tabel, regionale woningbouw afspraken 2016-2026).

De plancapaciteit bedraagt 795 waarvan 315 woningen in zachte capaciteit. Oftewel om de benodigde woningen te realiseren is nog meer harde plancapaciteit noodzakelijk, zodat ook daadwerkelijk gebouwd kan worden. Het onderhavige bestemmingsplan met een maximum capaciteit van 50 woningen past hierin en doet recht aan de woningbouwopgave en daarmee binnen de regionale woningbehoefte.

Tabel: Regionale woningbouwafspraken 2016-2026  
Bron: Regionale Agenda Wonen, november 2016

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2016 RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	Huidige afspraken 2015 t/m 2024*	Feitelijke woning voorraad per 1-1- 2016	Prognose woning voorraad per 1-1- 2016 (prognose 2014; BAG)	Toename woning voorraad 2016 tm 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5- tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.640)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850

Waalre	495	7.555	8.000	445		445
<b>Subregio Eindh-Helmond</b>	<b>21.100</b>	<b>233.495</b>	<b>254.390</b>	<b>20.895</b>		<b>20.895</b>
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
<b>Subregio De Kempen</b>	<b>3.460</b>	<b>36.875</b>	<b>40.250</b>	<b>3.375</b>		<b>3.375</b>
Asten	940	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090		1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
<b>Subregio De Peel</b>	<b>6.470</b>	<b>65.030</b>	<b>71.525</b>	<b>6.495</b>		<b>6.495</b>
<b>Zuidoost-Brabant</b>	<b>31.030</b>	<b>335.400</b>	<b>366.165</b>	<b>30.765</b>		<b>30.765</b>

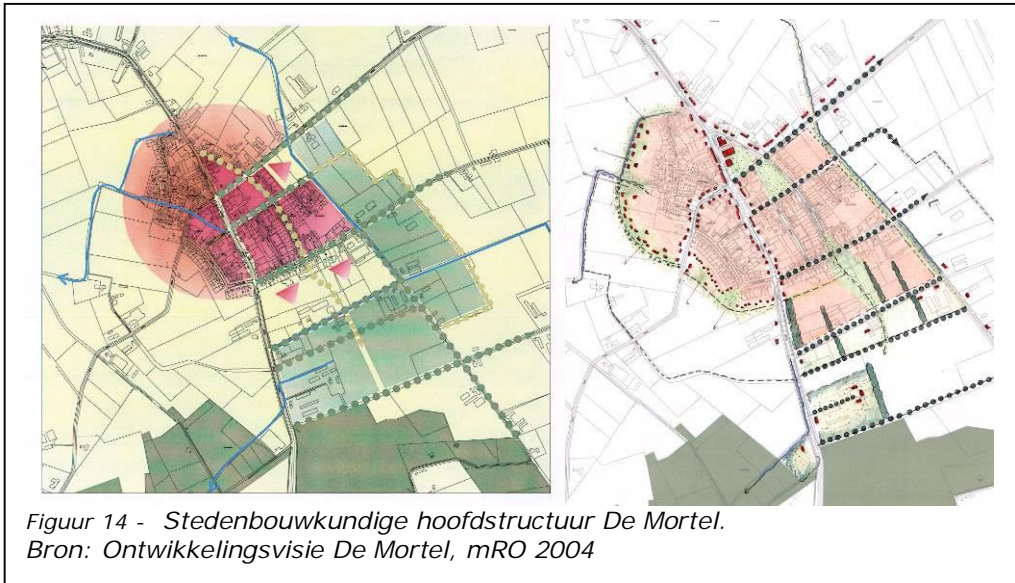
### *Trede 2 Binnen bestaand stedelijk gebied*

De tweede trede behelst de vraag in hoeverre, uitgaande van de regionale behoefte, de woningbouw ook binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. De locatie de Leijgraaf is al vastgelegd in de "Ontwikkelingsvisie de Mortel" uit 2004. Naast de uitbreidingen de Vraant en Welpenheuvel, die inmiddels zijn gerealiseerd, is in de ontwikkelingsvisie een aantal herstructureringslocaties opgenomen, die uitgaan van stedelijke herontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. Laatste, zoals de woningbouw in het dorpscentrum ter plaatse van Lochterweg, Pastoor van de Eindestraat, Sprenkstraat en de Oude Molenweg (MFA en woningbouw) zijn inmiddels gerealiseerd.

De Leijgraaf vormt de derde en laatste relatief grotere uitbreiding van de kern. Dit vormt de enige locatie met de mogelijkheid voor enige substantiële uitbreidingsmogelijkheid.

In de structuurvisie Gemert-Bakel 2011-2021 is de locatie de Leijgraaf eveneens opgenomen als uitbreidingsgebied (zie ook navolgende paragraaf gemeentelijk beleid).

Uit het voorgaande volgt dat herstructurerings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn afgewogen, waaruit gebleken is dat de beoogde woningbouw op De Leijgraaf, mede gezien het gewenste woningaantal en woningtypen, niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.



### *Trede 3 Passende ontsluiting*

De woningbouwlocatie De Leijgraaf wordt rechtstreeks ontsloten op de Renseweg. Deze weg behoort tot de hoofdverkeerswegen in De Mortel en geeft direct aansluiting op het regionale verkeersnetwerk. De locatie is daardoor goed bereikbaar voor autoverkeer. Langzaam verkeer kan via de Renseweg en de Koolhof zeer eenvoudig de dorpskern bereiken. De dorpskern van De Mortel is ontsloten op het regionale buslijnnennetwerk. De afstand van de locatie De Leijgraaf tot de dichtstbijzijnde bushalte betreft circa 300 meter. Een dergelijke afstand tot een openbaar vervoer opstappunt is voor een dorpse woningbouwlocatie aanvaardbaar. Al met al wordt geconcludeerd dat de woningbouwlocatie 'De Leijgraaf' op een passende wijze is ontsloten.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

### Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen in het plangebied, de bouw van woningen, zijn de onderwerpen in het Barro niet in het geding.

### **Waterbeleid**

#### Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt een belangrijke rol in het kader van duurzaam waterbeheer. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

#### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

### **Wettelijk kader diverse milieuaspecten**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet



geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### ***Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant***

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie uit 2008, de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 en de gebiedsplannen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' vast. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is een gedeeltelijke actualisatie van de visie 2010.

In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

#### Stedelijke structuur

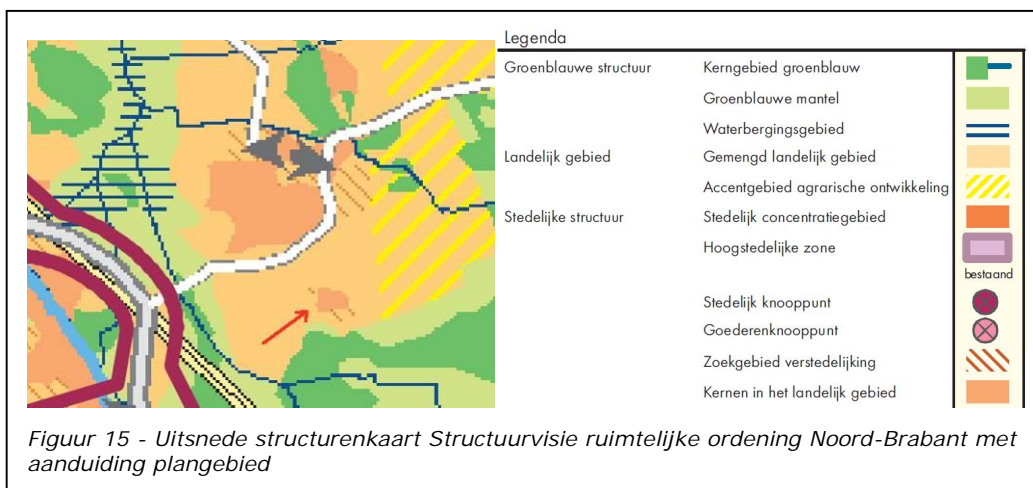
Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters.

#### Kernen in het landelijk gebied

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort tot de kernen in het landelijk gebied, omdat het is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Om die reden wordt onderstaand uitsluitend ingegaan op het perspectief voor dit gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).



## Beleid

### 1. Algemeen

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

### 2. Ruimtelijke kwaliteit

Stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen qua bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

### 3. De relatie tot de hoofdinfrastructuur

De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant. De provincie wil buiten het stedelijk concentratiegebied geen verdere groei van verstedelijking langs hoofdwegen. Daar is het doel juist de identiteit van het landschap dat de (hoofd)weg doorsnijdt optimaal beleefbaar te maken.

### 4. Wonen

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende

cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

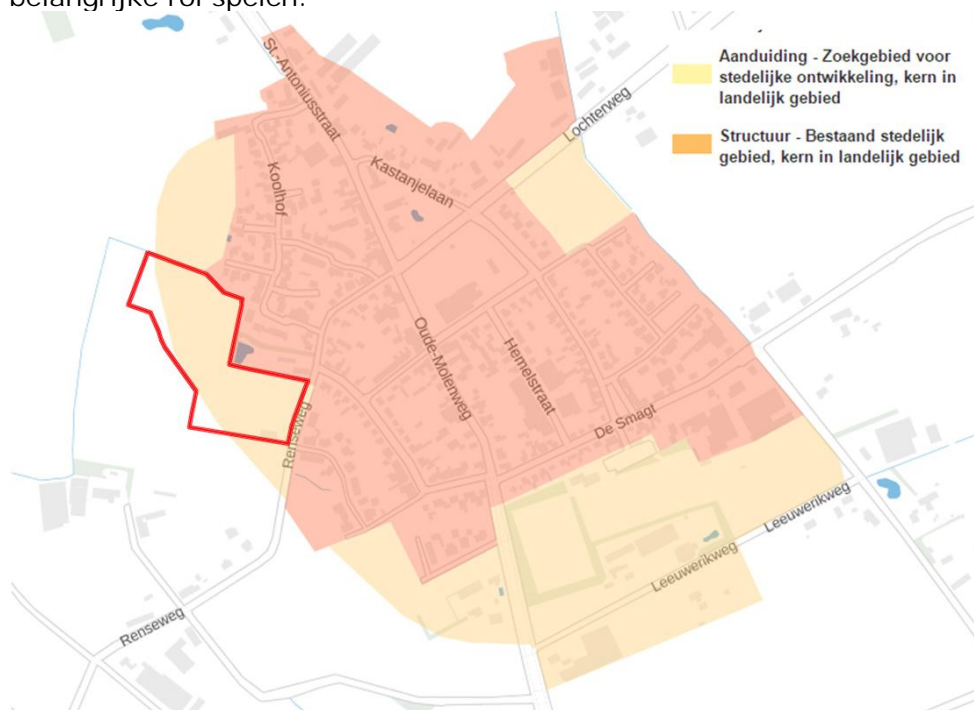
#### Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van woningbouw, zoals opgenomen is in het voorliggende bestemmingsplan, sluit aan op het provinciaal beleid voor kernen in het landelijk gebied. De woningbouw is gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking en past binnen het regionale woningbouwprogramma en voldoet aan de SER-ladder. In dat kader wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 3.1 onder "Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)". Bovendien is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (zie ook provinciale verordening hierna). Tot slot voegt de woningbouw zich qua maat en schaal goed in de omgeving.

#### **Verordening Ruimte 2014**

De Verordening Ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang.

In de Verordening is het plangebied aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in het landelijk gebied (Zie bijgaande figuur 16). De Verordening vermeldt navolgende artikelen die in deze casus een belangrijke rol spelen.



Figuur 16 - Uitsnede kaart Provinciale Verordening met aangegeven de woon- en groenbestemming uit het plangebied.

### Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

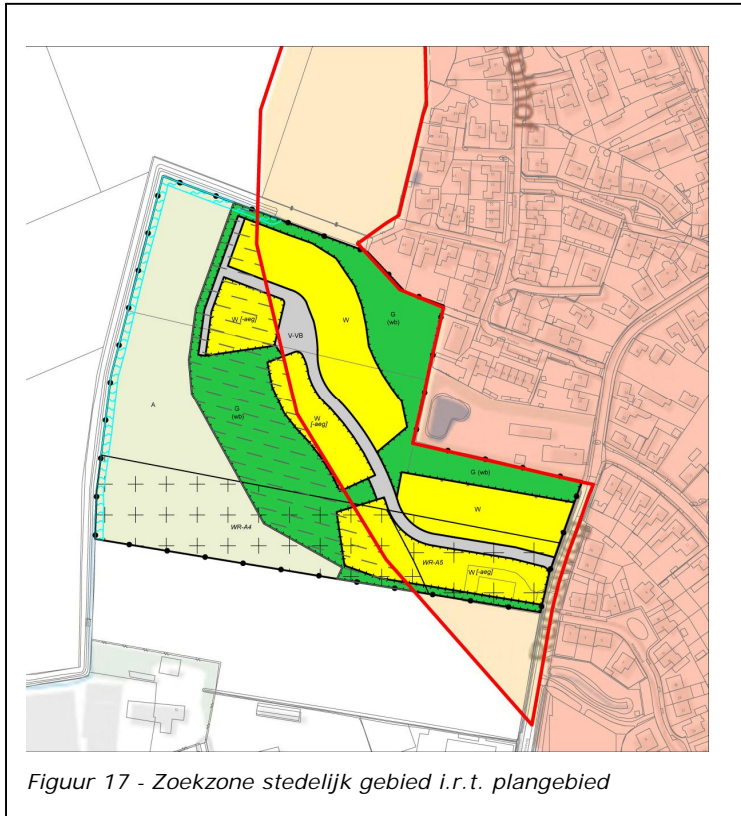
1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
  - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Uiteraard dient hierbij ook ingegaan te worden op de aspecten als benoemd in artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap. Het tweede lid heeft betrekking op de situatie dat er gekozen wordt voor een uitleg voor de beoogde stedelijke ontwikkeling. Het bevat daartoe enkele regels over de situering en inrichting van zo'n stedelijke ontwikkeling. Lid 2 onder b bepaalt dat de aanwezige waarden betrokken moeten worden in de planontwikkeling in het algemeen en in de weergave van de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp in het bijzonder (principe behoud door ontwikkeling). In het derde lid is bepaald dat de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing zijn.

#### *Relatie plangebied*

Uit figuur 16 kan worden herleid dat een klein deel van het nieuwe woongebied buiten de zoekzone stedelijk gebied van de Provinciale Verordening valt. In navolgende figuur is dit nog eens gedetailleerder weergegeven.

Het gebied dat buiten de zone valt maakt logischerwijs integraal onderdeel uit van de beoogde woningbouw en behoort grotendeels ook tot de groenbestemming van het bestemmingsplan, waarin de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbebouwing vorm krijgt (zie ook paragraaf 4.3).



De geringe overschrijding is nodig voor een optimale landschappelijke inpassing, waaronder ook de waterberging in het nieuwe gebied. Uit het hydrologisch onderzoek (zie ook paragraaf 5.3) blijkt dat de bestaande hydrologische situatie in de bestaande aanliggende wijk een waterberging noodzakelijk maakt, tussen de bestaande wijk Koolhof en de nieuwe woonwijk Leijgraaf. Het spreekt voor zich dat daardoor iets meer ruimte beslag nodig is, ten opzichte van het bouwen direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied.

Conform de Provinciale Verordening is het gebied in het bestemmingsplan aangeduid als 'overige zone in verordening ruimte toe te voegen, zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Deze aanduiding geldt voor de woonbestemming en de groenbestemming westelijk van de contourlijn en is in figuur 17 aangeduid met de horizontale arcering. Bij besluit van 13 juni 2017 heeft de provincie het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in de Verordening gewijzigd, waarmee het gebied binnen de aanduiding is toegevoegd aan het zoekgebied.

### Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke

kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

#### Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
  - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
  - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

#### Relatie met het plangebied

Aan beide artikelen wordt voldaan. De woningbouwlocatie sluit aan op bestaand stedelijk gebied en is ook opgenomen in de kaartbijlage van de provinciale verordening. Het ontwerp wordt toegelicht in navolgend hoofdstuk 4. Naast een verantwoording in hoofdstuk 4 is in hoofdstuk 5 eveneens een verantwoording met betrekking tot de milieuaspecten opgenomen.

In het ontwerp is rekening gehouden met de landschappelijke, de cultuurhistorische en de hydrologische situatie van het gebied en nadrukkelijk gestreefd naar een kwaliteitsverbetering. Het woongebied zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. De landschappelijke inpassing zal door de gemeente worden uitgevoerd in de bestemming 'Groen', die als het ware rondom het woongebied ligt. De vereiste kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte wordt conform een inrichtingsplan voor de groenbestemming ten uitvoer gebracht en is gekoppeld aan c.q. geborgd via de planregels.

Hiermee is gemotiveerd (in combinatie met het inrichtingsplan zelf) dat de kwaliteitsverbetering financieel (gemeente voert uit), juridisch (borging in de regels) en feitelijk (gemeente voert uit) is geborgd. In het inrichtingsplan zelf staat aangegeven dat het plan voldoet aan het ruimtelijk beleid, gezien de positieve groenbalans:

- groennorm: 75 m<sup>2</sup>/woning
- te realiseren: 45 x 75 = 3.375 m<sup>2</sup>
- waterberging: 2.500 m<sup>2</sup>
- in plan: 12.350 m<sup>2</sup> (incl. 2500 m<sup>2</sup> waterberging)

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.2 van de Verordening en dat er invulling wordt gegeven aan dit artikel doordat er een inrichtingsplan aanwezig is dat ook verankerd is in de planregels. Daarbij komt dat indien een kwantitatieve berekening wordt toegepast ook wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening:

1. Er is 18.026 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond (dit is de totale oppervlakte woonbestemming). Uitgaande van kavels van meer dan 200 m<sup>2</sup> geldt een uitgifteprijs van € 270,-. Hierdoor is er een totale opbrengst van € 4.867.020,-.
2. 1% investering in kwaliteitsverbetering van de totale opbrengst is € 48.670,-. Dit zou de investering aan kwaliteitsverbetering moeten zijn.
3. De kosten voor de groenwerkzaamheden (o.a. levering en planten van bomen en andere beplanting, inzaaien van beplanting, groen afwerken, etc.) voor ongeveer 1,5 hectare groen worden geraamd op totaal € 33.500,-
4. Al deze gronden worden afgewaardeerd van een agrarische bestemming naar een groenbestemming (van € 5,- naar € 1,-): 15.000 x € 4,- = € 60.000,-
5. Er staat nog een gebouw binnen de groenbestemming aan de zuidzijde van 275 m<sup>2</sup> dat zal worden gesloopt. Dat is een investering van € 6.875,-

In totaal wordt een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan van € 100.375,- (33.500 + 60.000 + 6.875). Dat is ruimschoots voldoende gezien de vereiste investering van € 48.670,-.

Concluderend betekent het voorgaande dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Verordening voor de realisatie van woningen in het plangebied.

### 3.3 Regionaal beleid

#### ***Regionaal woningbouwprogramma***

Gemert-Bakel maakt deel uit van het samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). In deze regio werken 21 gemeente in Zuidoost-Brabant samen op die terreinen die om een regionale samenwerking vragen, waaronder de afstemming van de woningbouwprogramma's. Ook werkt de gemeente samen in het verband van Peelgemeenten. Daarnaast wordt met de gemeenten Laarbeek en Boekel op een intensievere wijze samengewerkt.

In het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg provincie Noord-Brabant) zijn afspraken vastgelegd over het regionale woningbouwprogramma. De belangrijkste uitgangspunten uit het Regionaal Woningbouwprogramma voor 'landelijke gebied' zoals de gemeente Gemert-Bakel zijn:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad;
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Inmiddels is in oktober 2016 de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant/Metropoolregio Eindhoven opgesteld. Gemert-Bakel maakt hiervan onderdeel uit.

Naar verwachting zal in november 2016 in het RRO overleg de beslispunten uit de regionale woonagenda worden vastgelegd.

Voor Gemert-Bakel betekent dit een toename van de netto woningvoorraad met 1.215 woningen tot 2026.

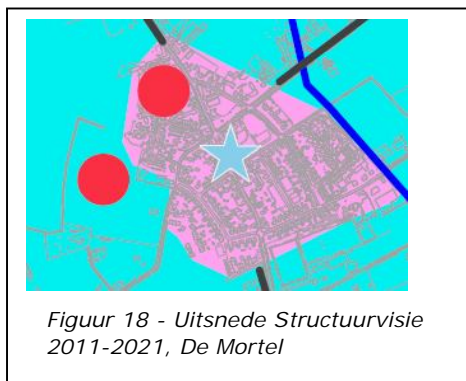
(zie ook duurzame ladder in paragraaf 3.1 onder "*Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)*").

### 3.4 Gemeentelijk Beleid

#### **Structuurvisie+ Duurzaam verbinden 2011 – 2021**

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. "Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij". Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land



*Figuur 18 - Uitsnede Structuurvisie 2011-2021, De Mortel*



duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

#### Relatie met het plangebied

De Leijgraaf is als stedelijke ontwikkeling opgenomen in de structuurvisie.

#### ***Duurzaam Bouwen en sociale veiligheid***

De nota "Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw" vastgesteld omvat een pakket aan maatregelen voor nieuwbouw van woningen. Daarnaast worden bouwplannen getoetst aan de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert'. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid' door: ontsluitingen aan de achterzijde van woningen buiten het zicht zoveel mogelijk te vermijden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkaveling en groen.

#### **Welstand, beeldkwaliteit, monumenten en beeldbepalende panden**

##### ***Gereedschapskist Gemert-Bakel***

De Gemeente Gemert-Bakel heeft voor de dorpsranden van de kernen de Mortel, De Rips en Milheeze stedenbouwkundige plannen ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen is gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Voor de woningbouw langs de randen was de wens om een samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen. Om herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied te realiseren die refereren aan de historische identiteit en aansluiten op de hedendaagse wensen en behoeften van bewoners is een 'gereedschapskist' samengesteld waarmee architecten en opdrachtgevers aan de slag kunnen om de opgave tegemoet te treden. Deze gereedschapskist is van toepassing op het plangebied.

##### ***Groenambitie en Kaders Bomenbeleid 2015***

In de Groenambitie wordt kort en kernachtig duidelijk maakt welke waarden de gemeente hecht aan het groen-areaal binnen de gemeente. In de Groenambitie wordt een beeld geschetst hoe de groene ruimte in de gemeente er over 15 jaar uitziet. Belangrijke peilers in dit groenbeleid zijn;

- ✓ Groengebieden zijn de recreatieve ruggegraat van de gemeente waarbij de groene beleving centraal staat.
- ✓ De zeven kernen van de gemeente moeten in fysieke zin gescheiden blijven en niet aan elkaar gaan groeien.
- ✓ De gemeente stimuleert en faciliteert natuur- en landschapseducatie van, met en door vrijwilligers.
- ✓ Voor het beheer van natuur worden er innovatieve financieringsmogelijkheden gezocht.
- ✓ Groene vormgeving, visie en beleid zijn de weg naar een dynamische, natuurlijke gemeente.
- ✓ Groene kern met uitstraling, het belang van natuur in de bebouwde kom waarbij omgevingskwaliteit en sociaaleconomische vitaliteit hand in hand gaan.

Zoals de titel al aangeeft is in de groenambitie ook het kader van het bomenbeleid weergegeven. Belangrijk uitgangspunt is dat gewerkt wordt met de zogenaamde 'groene kaart methode'. Op de groene kaart staan alle beschermwaardige bomen en boomstructuren, op publieke en particuliere grond (monumentale particuliere bomen). De bomen en boomstructuren op de Groene Kaart vormen samen het groene kader waar gemeente Gemert-Bakel trots op is en duurzaam wil behouden. Dat wat op de Groen Kaart staat wordt beschermd door middel van een ontheffingsregeling met 'nee tenzij' procedure. Wanneer er toch besloten wordt om tot kap over te gaan (vanwege veiligheid, omgewaaid door storm, vernield of vanwege een zwaarwegend maatschappelijk belang) geldt altijd een vorm van herplantplicht.

### ***Water, Peelrandbreuk en andere breuken***

Het "Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016" vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn: voorkomen van wateroverlast/waterhinder, verbetering van de waterkwaliteit, bestrijding van droogte. Wateroverlast en – hinder kan zowel van regenwater (lucht) als van grondwater (bodem) komen. De Peelrandbreuk en het bijkomende wijstverschijnsel zorgen vooral voor grondwateroverlast in onze gemeente en een van de doelstellingen van het waterbeleid is dat deze overlast wordt beperkt. De kernen Handel en de Mortel zijn gelegen op de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond en wordt gekenmerkt door een zeer afwisselend landschap aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam opstuwende Peelhorst; aan de westzijde ligt de Centrale Slenk. In deze afwisselende strook rond de breuk die loopt van Bakel naar Esdonk liggen de kernen Gemert, Handel en De Mortel. In de diepere bodem zijn de lagen gebroken en ten opzichte van elkaar verschoven. Grondwater kan de breuk niet gemakkelijk passeren. Dat betekent dat er verschillen in grondwaterstand optreden aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde van de breuk staat het grondwater hoger dan aan de westzijde. De Peelrandbreuk bestaat uit één zeer diepe breuk met een stelsel van nevenbreuken erom heen. Vooral ten oosten van de Peelrandbreuk zijn veel kleinere breuken. In de bovengrond is niet goed te zien waar de nevenbreuken lopen. In de bijlagen is een kaart opgenomen waar de (neven)breuken zijn opgenomen die momenteel bekend zijn. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen rondom deze (neven)breuken omdat op deze plekken de kans groter is dat door vergraving van de ondergrond (voor kelders e.d.), leemlagen worden doorbroken waardoor de grondwatersituatie compleet kan veranderen. Dit kan voor een potentiële bouwer extra onvoorziene kosten met zich meebrengen. Het breukensysteem kenmerkt zich namelijk door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk, waardoor het bouwen in de ondergrond o.a. om extra technische voorzieningen kan vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling door de aanvrager is dan ook noodzakelijk. In de verbeelding is géén belemmeringen in de vorm van een aanduiding opgelegd omdat in het stedelijk gebied deze gronden reeds geroerd zijn. Daarnaast is de peelrandbreuk niet zichtbaar in het maaiveld en is er in de kernen van Handel, De Mortel en Elsendorp geen sprake is van wijst. Uitsnede kaart met weergave breuken in de gemeente Gemert-Bakel.

### **Gemeentelijk archeologiebeleid**

De gemeente heeft in 2016 een geactualiseerd beleidsplan archeologie vastgesteld (Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel). Het oude beleidskader met betrekking tot de archeologische monumentenzorg uit 2010 komt hiermee te vervallen.

De uitgangspunten van het geactualiseerde beleidsplan worden verwerkt in de bestemmingsplannen. In paragraaf 5.7 van deze toelichting is dit aspect voor het plangebied nader uitgewerkt.

Met dit beleid is de gemeente in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

Belangrijkste onderdelen voor dit bestemmingsplan van het archeologiebeleid van de gemeente Gemert-Bakel kan als volgt weergegeven worden:

De gemeente behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond (behoud in situ) en laat waar redelijkerwijs mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen van het ontwerp.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemversturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemversturende ingreep de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het gehele plangebied noodzakelijk is. De gemeente Gemert-Bakel hanteert een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 m beneden maaiveld. Ingrepen dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld zijn vanaf een gestelde oppervlakteoverschrijding onderzoeksplichtig

De gemeente Gemert-Bakel hanteert voor de verschillende categorieën van de beleidskaart, verschillende oppervlakte-ondergrenzen:

- 1 nvt monumenten (hiervoor geldt de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke erfgoedverordening);
- 2 100 m<sup>2</sup> gebieden van archeologische waarde;
- 3 250 m<sup>2</sup> gebieden van hoge verwachtingswaarde, oude dorpskern;
- 4 500 m<sup>2</sup> gebieden met hoge verwachtingswaarde;
- 5 2.500 m<sup>2</sup> gebieden met middelhoge verwachtingswaarde;
- 6/7 geen gebieden met lage of zonder verwachtingswaarde of vrijgegeven Gebieden.

### **Woonvisie 2016 – 2020**

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen.

De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-

Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

### *1. Passende en betaalbare woningen*

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn.

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad.

Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

### *2. Adequate huisvesting doelgroepen*

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- Ouderen en zorgbehoevenden
- Starters
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners.

### *3. Duurzaamheid*

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

#### *4. Gezonde woonomgeving*

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid.

Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

#### *5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

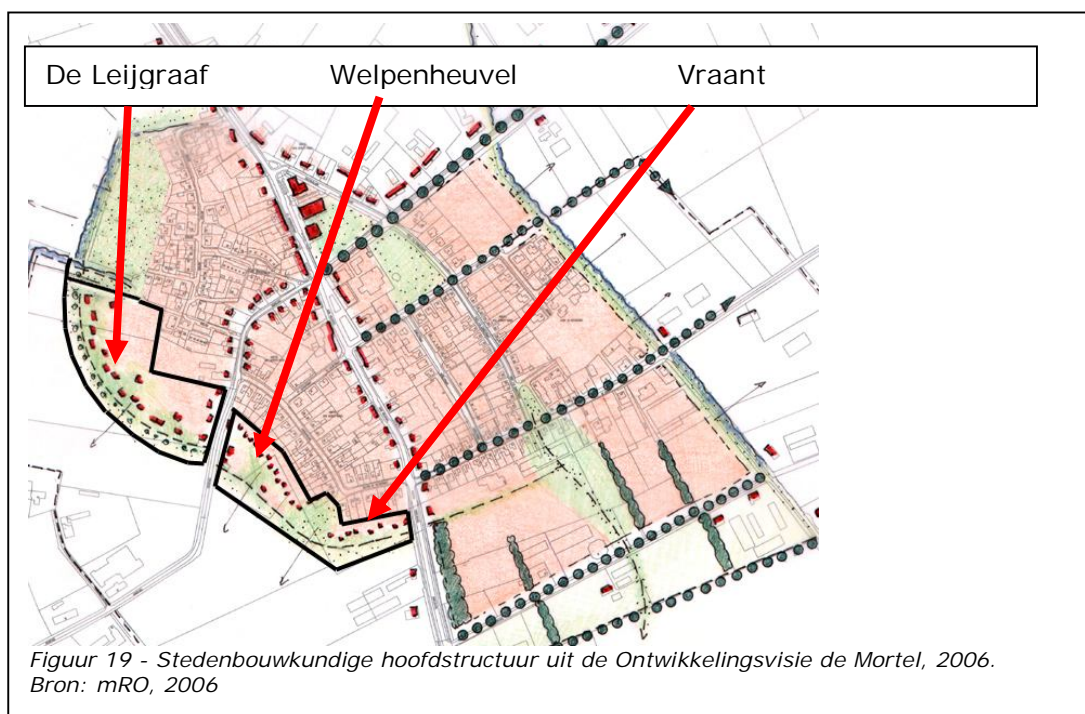
## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Inleiding

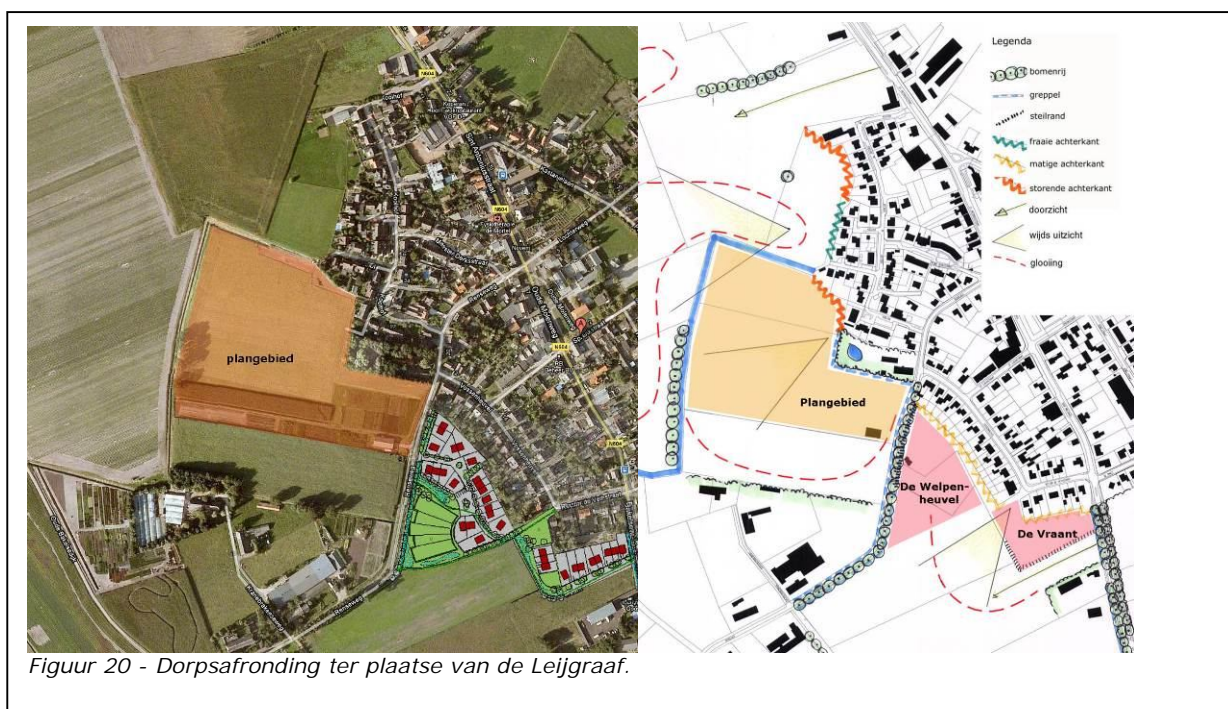
De voorgestane uitbreiding de Leigraaf maakt onderdeel uit van de "Ontwikkelingsvisie De Mortel uit 2004". Vanuit deze visie is in eerste instantie de zuid- en zuidoostzijde van het dorp heringericht en nader ingevuld met woningbouw.

Vervolgens is aan de westzijde, langs de Bakelseweg de eerste uitbreiding gerealiseerd, ic. de Vraant en daarna de Welpenheuvel. In het voorliggende plan wordt een ontwikkeling van de Leigraaf aan de zuidwestzijde van het dorp mogelijk gemaakt.

Door realisering van de Vraant en de Welpenheuvel zijn deze achterkantsituaties tussen de Rengers- en Bakelseweg aan de zuidzijde van het dorp niet langer aanwezig.



Het doel is een herinrichting te maken van de dorpsrand waarin een bijdrage wordt geleverd aan de beleving van zowel de es als de dorpsrand. De openheid en beleving van de esgronden is van grote waarde, reden waarom ook in de ontwikkelingsvisie voor de gehele kern al was aangegeven dat een hoge beeldkwaliteit moet worden nagestreefd. Daarbij geeft het landschapsbeeld de grenzen van toekomstige kernuitbreiding aan. Landschappelijke kwaliteit, afwisseling en toegankelijkheid zijn daarbij essentieel en dat alles in een cultuurhistorische context.



Figuur 20 - Dorpsafronding ter plaatse van de Leijgraaf.

## 4.2 Uitgangspunten voor de verkaveling

Het uitgangspunt voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling in de Leijgraaf is dat deze dient aan te sluiten op de bestaande structuur van de kern en van het, van oudsher gegroeide, landschap.

De nieuwe ontwikkeling dient te worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daar waar ruimte voorhanden is wordt water natuurvriendelijk ingericht, worden paden gemaakt of wordt beplantingen aangelegd

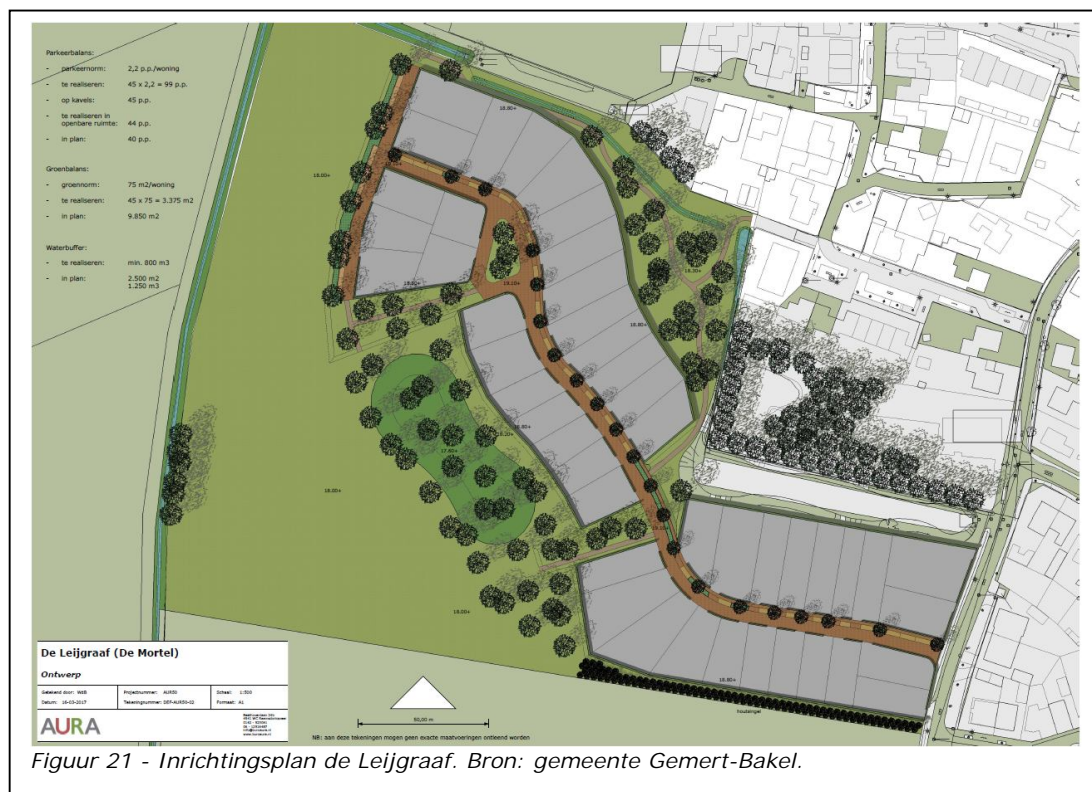
Belangrijk uitgangspunt is dat een afronding naar de es toe wordt voorgestaan. Beoogd wordt minder fraaie achterkantsituaties ter plaatse van de Koolhof op te heffen, het dorp af te ronden en daarmee de rest van de es open te houden. De grilligheid van het wegenpatroon dient in de afronding tot uiting te komen. Dit betekent bijvoorbeeld dat "harde bebouwings-randen" moeten worden voorkomen.

De nieuw woningen variëren in grootte, kaprichting en kavelgrootte. Om de stedenbouwkundige diversiteit te vergroten is gekozen voor zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap en meer aaneen gebouwde woningen. Door een verspringingen van de voorgevel rooilijnen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de ontsluitingsweg wordt een afwisselend beeld gerealiseerd. Samen met woningen, tuinen, wadi en beplanting e.d. kan zo een afwisselende en groene dorpsrand worden gecreëerd.

Naast stedenbouwkundige afronding is er ook de wens om een groene en recreatieve structuur aan de kernrand te maken in samenhang met waterlopen. Hierbij kunnen de oude paden worden gezien als aanknopingspunt.

In de nieuwe opzet krijgt het water een prominente rol, mede in verband met de bodemgesteldheid (zie ook paragraaf 5.3).

### 4.3 Toekomstige situatie



Figuur 21 - Inrichtingsplan de Leijgraaf. Bron: gemeente Gemert-Bakel.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 50 woningen in het plangebied mogelijk. De weergegeven verkaveling gaat uit van ca. 45 woningen. Middels een verdichting c.q. andere woningtypen kan het plangebied echter verdicht worden tot maximaal 50 woningen. Hiermee wordt een passende invulling gegeven aan deze plek aangezien wonen ook de belangrijkste functie is in de directe omgeving. De woningbouw zorgt om twee redenen voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Allereerst doordat met de woningen de ruimtelijke structuur versterkt wordt en tegelijkertijd sprake is van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied.

De te bouwen woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. Dit voegt zich goed in de omgeving, omdat daar ook overwegend woningen van één of twee bouwlagen met kap te vinden zijn. Het bouwplan waarvan nu wordt uitgegaan bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en enkele rijwoningen. De realisatie van de woningen is, mede gelet op de hoogte en afstanden tot belendende percelen, vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

#### Bebouwingsregels

De gemeente zoekt naar manieren om de architectonische kwaliteit van de toekomstige woonbebouwing nieuwe impulsen te geven. Daarbij is het belangrijk dat de waarde van architectuur inzichtelijk gemaakt wordt aan architecten en toekomstige bouwers.

Hoe kunnen specifieke gebiedskenmerken van de regio teruggebracht worden in de vormgeving van nieuwe woningen? Referenties naar cultuurhistorie, landschap en buitengebied zijn hierbij erg belangrijk, maar tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor een eigentijdse interpretatie.



Omdat de woningbouwlocatie is gelegen aan de rand van de kern en op een representatieve en cultuurhistorisch betekenisvolle plek zal aan de beeldkwaliteit van zowel inrichting als woningbouw aandacht worden besteed. De ligging van de locatie kan op grond van de gemeentelijke Welstandnota worden aangemerkt als een zone 2 locatie.

De gemeente verkoopt de bouwgrond; de woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontworpen en gebouwd. Hierbij gelden de volgende regels:

### **Regels en uitgangspunten beeldkwaliteit**

Hoofregel: In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een **Gereedchapskist** voor Dorpseigen Architectuur samengesteld. Het doel is om architecten en toekomstige opdrachtgevers te inspireren en een handvat te bieden bij het ontwerpen van nieuwe woningen aan de rand van het dorp om zo de basisgedachte van een eigentijdse interpretatie van traditionele en gebiedseigen bouw vorm te geven.

De notitie 'Gereedchapskist: een zoektocht naar streekgebonden eigentijdse architectuur' is leidend voor de ontwerpen in het plan de Leijgraaf. In de periode tot en direct na de gronduitgifte zal met (potentiële) opdrachtgevers gesproken worden over de mogelijkheden van toepassing van de gereedchapskist, teneinde ook afstemming te bereiken.

#### *Rooilijnen:*

- o Kenmerk van het stedenbouwkundige plan zijn verspringende rooilijnen. Deze rooilijnen zorgen ervoor dat de woningen zowel op verschillende afstanden tot de weg staan en in meer of mindere mate licht gedraaid ten opzichte van elkaar. Om dit te realiseren is bijvoorbeeld opgenomen in de planregels dat de voorgevels 1 meter ten opzichte van elkaar verspringen. Tevens is een nadere eis opgenomen in de planregels, waarin de draaiing van de gevels ten opzichte van elkaar de voorkeur heeft. Tot slot is in de regels opgenomen dat de woningen gebouwd dienen te worden op of achter de 'gevellijn' (voorgevelrooilijn) die op de verbeelding is aangeduid.

#### *Hoofdmassa:*

- o Eenvoudige bouwvormen met veel aandacht voor de verhoudingen, zowel in het volume als in de gevel.
- o De bebouwing dient te passen in het concept van de gereedchapskist, onder meer voor wat betreft bouwmassa, goot- en nokhoogten, dakhelling en dakvormen.
- o Er dient gerefereerd te worden aan bebouwing in het buitengebied. Dit betekent een zadeldak, geen topgevels of overstek, maar sobere bouwvormen. De kap vormt het verbindende element in het plan en is dus verplicht.
- o De bouwhoogte is maximaal één laag met kap. Dit komt in dit bestemmingsplan neer op een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter.
- o Voor wat betreft (overige) bouwregels is de in Gemert-Bakel algemeen geldende regeling van toepassing, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp' voor de bestemming Wonen.

#### *Aan- en bijgebouwen:*

- o Voor wat betreft aan- en bijgebouwen, is de in Gemert-Bakel algemeen geldende bijgebouwenregeling van toepassing, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Handel, De Mortel en Elsendorp' voor de bestemming Wonen.
- o Er wordt gestreefd naar losse sobere bouwmassa's. Daarom bij voorkeur vrijstaande garages met kap, zover mogelijk naar achteren op het perceel. Overkappingen en overstekken in de vorm van een afdak (carports, veranda's, bergingen)
- o Uitbouwen als serres, dakkapellen en erkers bij voorkeur aan de achterzijde van de woning.

#### *Erfafscheidingen:*

- o Groene erfafscheidingen hebben de voorkeur (zie pagina 23 van de 'Gereedschapskist'). Daar waar het perceel grenst aan de openbare ruimte dient een groene erfafscheiding gerealiseerd te worden. Door de gemeente zullen daarom in het gehele plangebied hagen op eigen terrein, dus op de woningbouw kavels, worden aangeplant na het op hoogte brengen van de kavels. Het onderhoud van de hagen zal door de toekomstige bewoners moeten worden verricht.

#### *Parkeren:*

Ten behoeve van de woningen zal in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien welke grotendeels op eigen terrein wordt gerealiseerd. In de planregels is een relatie gelegd met de gemeentelijke parkeernota, waarin het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen per woning is vastgelegd. In de regels is daarbij tevens het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein dient te worden gerealiseerd verankerd. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om in het openbaar gebied ook voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

De parkeernorm is 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan er bij vrijstaande woningen altijd minimaal 2 op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Bij andere woningtypen (twee-onder-één-kappers of rijwoningen) dient er tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uitgaande van 50 vrijstaande woningen betekent dit 0,2 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied, oftewel in totaal 10 parkeerplaatsen. In dit kader wordt nog wel aangetekend dat bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

#### **4.4 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan**

De realisatie van de woningen is in de regels en op de verbeelding vastgelegd.

Een groot deel van het plangebied is daartoe voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende tuinen en erven. In de planregels is het maximaal aantal te bouwen woningen aangegeven.

De totstandkoming van voldoende parkeervoorzieningen wordt in de regels gewaarborgd. Hiertoe is expliciet in de regels bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De wateropvangbergingen zijn in de bestemming 'Groen' aangeduid.

De te realiseren ontsluitingsweg is voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.



Figuur 22 - Uitsnede verbeelding

## 5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

### 5.1 Geluid

#### **Algemeen**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel: Breedte van geluidszones langs wegen

#### Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 50 woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Het plangebied is niet gesitueerd in de geluidszone van een gezoneerde weg. De Renseweg is een 30 km/uur weg en ligt ter plaatse van het plangebied binnen de bebouwde kom. Formeel is conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. Omwille van een goede ruimtelijke ordening is wel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, conform standaard rekenmethode I.

Er zijn geen gegevens over de verkeersintensiteit van het Renseweg. De Renseweg kent een zeer lage etmaalintensiteit. De weg ontsluit een aantal agrarische (bouw)percelen en woningen. De maximale etmaalintensiteit zal niet meer dan 1.500 mvgt bedragen. (In dat geval zou de weg ca. 250 woonpercelen ontsluiten). Er is een theoretische berekening gemaakt, uitgaande van 1.500 mvgt/etmaal, een snelheidsregime van 30 km/uur met een verharding van de aanwezige klinkerverharding. De dichtstbij geprojecteerde woning ligt op ca. 12 meter van de weg van de Renseweg.

Op 1,5 meter waarneemhoogte bedraagt de Lden 44 dB inclusief de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Op 4,5 meter waarneemhoogte bedraagt de Lden 45 dB inclusief de aftrek. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

### ***Conclusie***

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect geluid.

## **5.2 Bodem**

### ***Algemeen***

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

### ***Bodem in relatie tot het plangebied***

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de bijlage is het onderzoeksrapport opgenomen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater blijkt over het algemeen (plaatselijk) licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

Tijdens de eerste bemonsteringsronde is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 06 tevens een sterke verontreiniging met kobalt en nikkel aangetoond. Naar aanleiding hiervan heeft herbemonstering van het grondwater uit deze peilbuis plaatsgevonden. De analyseresultaten van de herbemonstering bevestigen nogmaals de sterke verontreiniging met kobalt en nikkel ter plaatse van peilbuis 06.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op het regionale karakter van de (lichte) metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan het grootste deel van de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

In verband met de aangetoonde sterke verontreinigingen met kobalt en nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 06, dient de hypothese "onverdacht" voor dit deel van onderzoekslocatie verworpen te worden. Ook deze sterke verontreinigingen in het grondwater zijn niet te relateren aan een lokale bron. Bovendien is er geen sprake van verhoogde gehalten van kobalt en nikkel in de grond ter plaatse. Derhalve is hier hoogstwaarschijnlijk sprake van een diffuse verontreiniging van nikkel en kobalt met een natuurlijke oorsprong. Door de ligging van de locatie op de Peelrandbreuk is hier vermoedelijk sprake van opkomend wijstwater. Van wijstwater, dat vaak honderden jaren oud is, is bekend dat dit onder andere hoge concentraties aan nikkel en andere metalen kan bevatten. Over het voorkomen van hoge concentraties kobalt in wijstwater is minder bekend, mede doordat dit metaal pas sinds 2008 is opgenomen in het standaard analysepakket voor grondwater. Echter, bij een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> op een andere locatie op/nabij de Peelrandbreuk in Uden werden eerder ook hoge concentraties kobalt en nikkel in het grondwater aangetroffen. Destijds bleken deze hoge concentraties ook enkel te relateren aan opkomend wijstwater uit de Peelrandbreuk

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect bodem.

Bij eventuele toepassing van bronnering en bijbehorende lozing zal rekening gehouden moeten worden met de lozingsnormen.

## **5.3 Water**

### **Algemeen**

De gemeente Gemert Bakel is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap of Rijkswaterstaat beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

In april 2016 is er een waterhuishoudkundig onderzoek verricht door Econsultancy. De rapportage en advisering is opgenomen in de bijlage. In het verleden zijn reeds verschillende (geohydrologische) onderzoeken uitgevoerd waarbij onder andere de bodemopbouw, de actuele grondwaterstand en de doorlatendheid van de verschillende bodemlagen is onderzocht. Om problemen of overlast als gevolg van of in het voorgenomen verkavelingsplan te voorkomen wil de gemeente de mogelijkheden en onmogelijkheden voor water in beeld hebben. Gestreefd is dat na uitvoering van de woonontwikkeling en de aanleg van de diverse voorzieningen het plan hydrologisch neutraal is, of – indien mogelijk – een verbetering met zich meebrengt. Na het opstellen van het advies door econsultancy is het plan zelf gewijzigd en is vanuit de gemeente kritisch gekeken naar de aanleg hoogten en de beste locatie voor de waterberging.

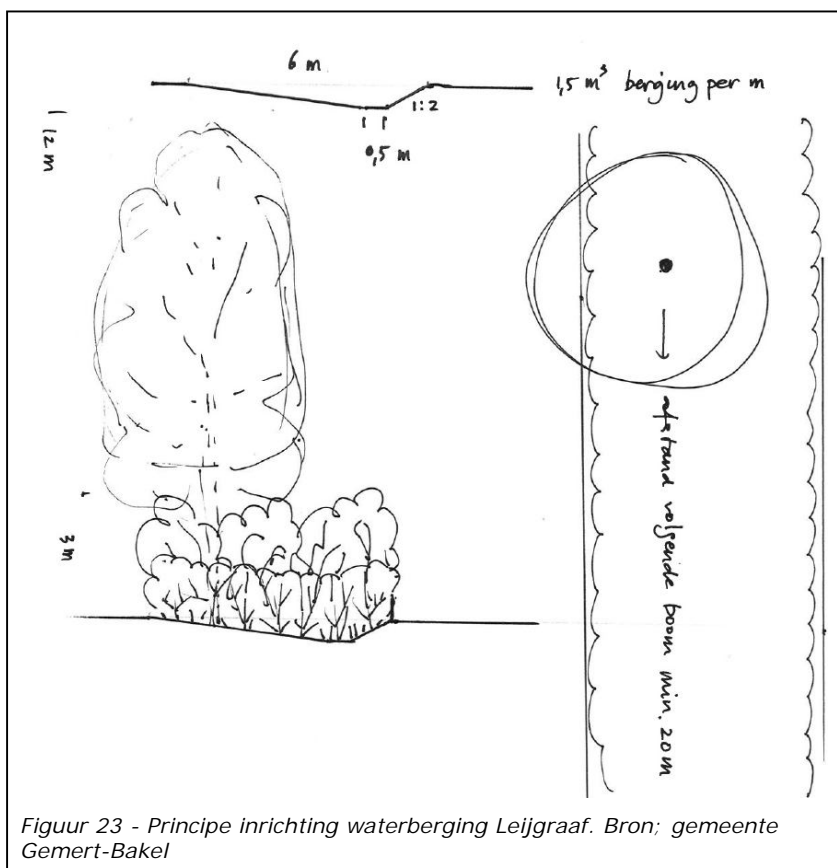
### ***Resultaten hydrologisch onderzoek en doorwerking in plangebied***

In de bijlage is de gehele onderzoeksrapportage opgenomen. Het plangebied heeft door de hoge grondwaterstanden en de ligging van de Peelrandbreuk een aantal risico's voor de woningbouwontwikkeling. De hydrologische situatie kan het beste worden gediend door de beoogde verkaveling als het ware los te leggen van de bestaande situatie (de Koolhof) en tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande bebouwing een groene zone aan te leggen met overloop mogelijkheden voor water (in zomersituaties). De bestaande waterberging langs de Renseweg wordt

gehandhaafd, inclusief afvoer richting oppervlaktewater om wateroverlast ter plaatse van de Renseweg te voorkomen. Deze mag niet gekoppeld worden aan de waterberging voor de ontwikkeling omdat dit bij neerslagsituaties een negatief effect kan hebben op het bestaande bebouwd gebied. Voor de waterberging vanuit de ontwikkeling ziet de gemeente kansen om op de plek waar het grondwater lager staat, aan de westelijke zijde van de breuk, waterberging te combineren met landschapsinrichting.

Op basis van uitgangspunten voor waterberging zoals deze ook in het hydrologisch onderzoek zijn opgenomen is bij het verharde oppervlak van 12800 m<sup>2</sup> (huidige schatting) een waterberging van 768 m<sup>3</sup> noodzakelijk. Uitgangspunt is een waterberging conform bijgaande figuur 23.

Aan de buitenzijde (westelijk) van het plan staat het grondwater, vanwege de aanwezige breuken, aanzienlijk lager dan aan de zijde waar nu al bebouwing staat. Voorgesteld wordt om aan deze zijde de waterberging te projecteren. De wadi kan worden aangeplant met lage inheemse struikensoorten en hier en daar een boom van de tweede grootte (bijvoorbeeld een lijsterbes). Deze beplanting is bestand tegen tijdelijke wateroverlast.



In het bestemmingsplan is dit mogelijk in de bestemming groen met de aanduiding waterberging.



## **Conclusie**

Met het ophogen van de percelen en het realiseren van de nieuwe waterberging kan het plan hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en bestaan er geen belemmeringen voor het geheel. Bovendien wordt door het beperkt ophogen geen (extra) grondwateroverlast verwacht bij de nieuwe woningen in het plan en bestaande woningen aan de Koolhof.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO2 bedraagt 40 µg/3. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/3.

### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

### **Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

De realisatie van maximaal 50 woningen in het plangebied draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenaamd 'niet in betekende mate' project. In het

plangebied worden slechts maximaal 50 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden voor PM10 of NO2 hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM10) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2016 ter hoogte van het plangebied minder dan 20 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en de concentratie fijn stof (PM10) niet hoger is dan 21 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM<sub>2,5</sub> kan het volgende opgemerkt worden. PM<sub>2,5</sub> maakt deel uit van de bijdrage PM<sub>10</sub>. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM<sub>10</sub> lager is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>, is de bijdrage PM<sub>2,5</sub> dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 12 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2016). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

## **5.5 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

### Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de

basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontzetting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

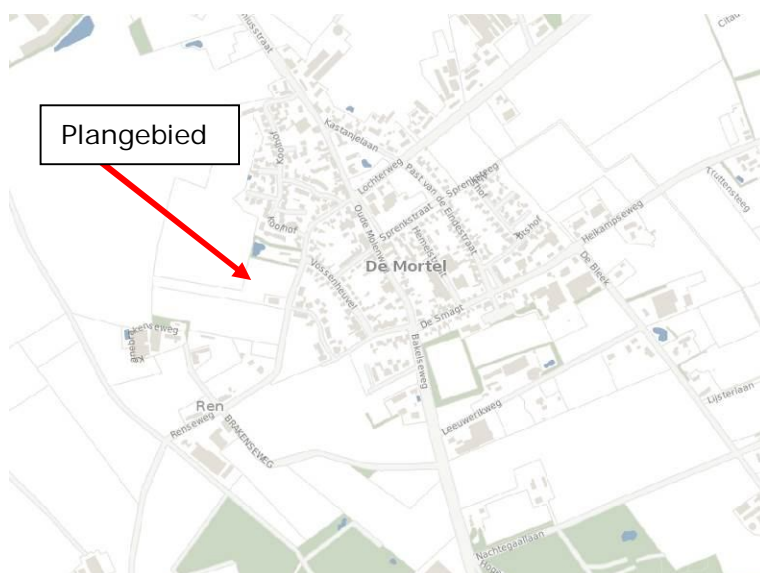
Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.



Figuur 24 - Uitsnede risicokaart voor het plangebied  
(bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

## **5.6 Ecologie**

### **Beleid en regelgeving**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

### **Gebiedsbescherming**

#### Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wet natuurbescherming (Wnb) richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### Natuurnetwerk Nederland

Naast gebieden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang in het kader van de gebiedsbescherming. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

#### Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Gezien de grote afstanden tot de dichtstbijzijnde gebieden en de aard en omvang van het plan, worden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNN behoort, ligt op ruime afstand van het plangebied. Gezien deze afstand zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN door het plan niet worden aangetast.

### ***Soortenbescherming in relatie tot het plangebied***

Door Cobra adviseurs is in juni 2016 een zogenaamde Quickscan ecologie voor het plangebied uitgevoerd. In de bijlage is de rapportage van voornoemd onderzoek opgenomen. Hieruit blijkt het volgende.

In het gebied zijn vogels aanwezig. Vogels zijn streng beschermd door de Flora- en faunawet. Ook worden vleermuizen verwacht. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en tabel 3 van de Flora- en faunawet en daarmee streng beschermd.

In het gebied komen konijnen en hazen voor. Mogelijk zijn ook soorten als mol en veldmuis aanwezig. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 1 van de Flora- en faunawet en daarmee licht beschermd.

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Wel kunnen mogelijk nesten worden verwacht van meer algemeen voorkomende vogelsoorten in de bomen die aan de rand van de percelen staan. Mogelijk zijn in het gebied holen van konijn aanwezig.

Voor wat betreft vleermuizen is geen ontheffing nodig omdat met de voorgenomen ontwikkelingen geen essentieel foerageergebied wordt aangetast. Voor het verstoren van vogels is in principe geen ontheffing mogelijk. Er moet zodanig gewerkt worden, dat bewoonde nesten worden ontzien en behouden. Voor soorten uit tabel 1 is geen ontheffing nodig, mits zorgvuldig wordt gehandeld.

Geadviseerd wordt om:

- voor het uitvoeren van werkzaamheden de locatie op dieren te inspecteren;
- als er bomen geroid moeten worden, dit uit te voeren tussen 1 december en 1 maart;
- te controleren op bewoonde nesten als geroid wordt tussen 1 maart en 1 december;
- geen graafwerkzaamheden uit te voeren ter hoogte van konijnenholen tussen 1 januari en 31 juni.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met deze adviespunten.

In de quickscan is nog getoetst aan de destijds geldende Flora- en faunawet. De inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 heeft echter geen gevolgen voor de conclusies van de quickscan. Deze gelden ook onder de Wet natuurbescherming omdat het beschermingsregime niet wijzigt. Het onderzoek biedt voldoende informatie voor het oordeel dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## **5.7 Archeologie**

### **Algemeen**

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988.

In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

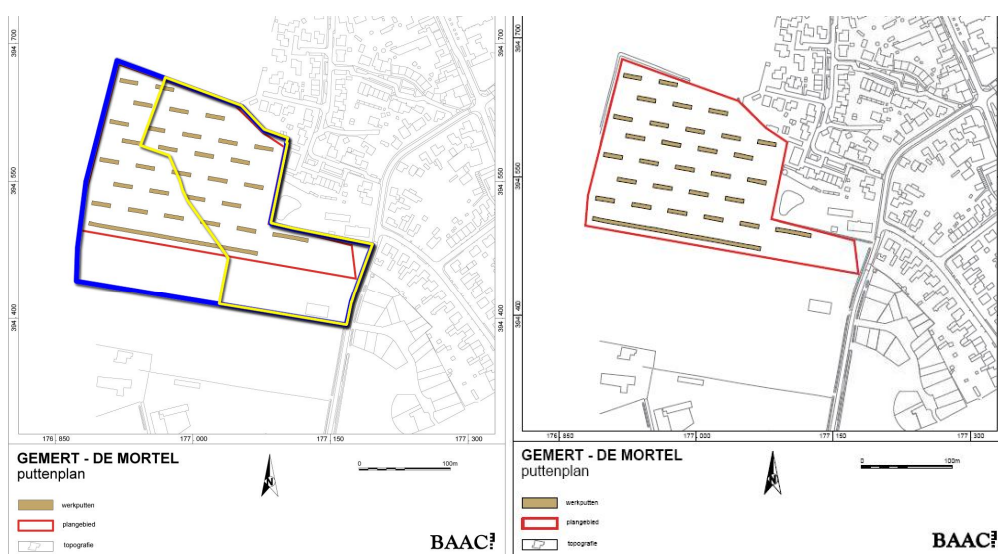
### **Archeologie in relatie tot het plangebied**

Voor het plangebied was sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Vanuit dat gegeven heeft in 2008 archeologisch

adviesbureau BAAC bv, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, een bureauonderzoek verricht in het grootste deel van het plangebied. Op basis van de resultaten van dit onderzoek was een nader inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. BAAC heeft in maart 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het grootste deel van het plangebied. Het archeologisch bedrijf heeft op basis van dit onderzoek een selectieadvies opgesteld.

### Samenvatting onderzoek

In Figuur 24 is het plangebied te zien met de geplande werkputten. Voor het gebied gold een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor alle perioden met een specifieke hoge archeologische verwachting op een nederzetting uit de IJzertijd. Vlakbij het plangebied is er een urn met crematieresten uit de vroege IJzertijd gevonden<sup>1</sup>.



Figuur 24 – Links: Puttenplan en omtrek plangebied selectiebesluit<sup>2</sup>. Rechts: Puttenplan ten opzichte van het plangebied van het bestemmingsplan (blauw) en het te ontwikkelen woongebied (geel)

In totaal zijn er 29 proefsleuven aangelegd met afmetingen van circa 4 bij 20 meter in een verspringend grid. Tijdens dit onderzoek werd ook veel aandacht geschonken aan fysisch geografisch en bodemkundig onderzoek vanwege de aanwezigheid van de Peellandbreuk in het plangebied.

Tijdens het onderzoek zijn er een aantal subrecente grondverbeteringskuilen, kuilen, boomplantkuilen, ploegsporen en een groot aantal sloten/greppels aangetroffen. Een aantal van deze sloten/greppels komt overeen met de kadastrale perceelsgrenzen zoals die ook staan aangegeven op de kadastrale kaart van omstreeks 1818. Een aantal greppels komt echter niet overeen met deze kaart. Deze greppels waren toen al niet meer in gebruik en hebben mogelijk een oudere datering. Vondstmateriaal dateert een groot aantal greppels in de Nieuwe tijd (ca 1500-1850 na Chr.). Er is sprake van twee percelleringssystemen, die elkaar opvolgen.

<sup>1</sup> BAAC, Gemeente Gemert-Bakel. Plangebied Leijgraaf, de Mortel. Archeologisch bureauonderzoek (Deventer 2008).

Het onderzoeksgebied is gelegen op de overgang van een hoog gelegen plateau naar een lager gelegen dekzandrug. Het plangebied met uitzondering van het uiterst westelijk deel was, door het voorkomen van wijstgronden rond de Peellandbreuk, te nat voor bewoning. Het plangebied werd pas bewerkbaar en eventueel bewoonbaar toen de mens het land in cultuur bracht door het graven van afwateringsgreppels en het opbrengen van potstalmest.

Het uiterste westelijke deel was vanwege de lage grondwaterspiegel wel geschikt voor bewoning. In deze zone zijn er dan ook geen sloten/greppels aangetroffen, maar andere sporen zoals bewonings- of begravingssporen werden ook niet zichtbaar. De urn die eerder werd gevonden lag in de directe nabijheid van dit gedeelte.

In het centrale deel van het plangebied was de bodem verstoord door het dieploegen. De sporen van de sloten/greppels waren echter wel zichtbaar.

#### Selectieadvies BAAC

BAAC heeft de resultaten van het proefsleuvenonderzoek gewaardeerd volgens de verplichte KNA-norm (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1). Een vindplaats moet op een drietal waarden gewaardeerd worden; beleving, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit.

Op basis van deze waardering concludeert BAAC dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen. De vindplaats krijgt een lage waardering. Er wordt geen behoud in situ of vervolgonderzoek aanbevolen<sup>2</sup>.

#### Conclusie

De gemeente heeft het rapport getoetst heeft en het selectieadvies van BAAC overgenomen. De gemeente heeft het selectiebesluit genomen om het onderzochte gebied vrij te geven voor verder archeologisch onderzoek. De archeologische verwachting wordt voor dit gebied aangepast naar categorie 7; een gebied zonder een archeologische verwachting (reeds onderzocht). Deze aanpassing is ook verwerkt bij de actualisatie van de gemeentelijke archeologische beleidskaart en is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Omdat een deel van het plangebied niet is onderzocht, is voor dit deel nog steeds sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Voor dit deel is dan ook ter bescherming van de archeologische waarden op basis van het archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 of 5 in het bestemmingsplan opgenomen.

#### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen zijn voor het plan. In het onderzochte deel is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het nog niet onderzochte deel is beschermd met een dubbelbestemming. Voor dit deel is mogelijk nog nader onderzoek noodzakelijk, zodra er meer bodemingrepen noodzakelijk zijn, dan volgens de regels toegestaan.

---

<sup>2</sup> BAAC, *De Mortel De Leijgraaf Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven BAAC rapport A-09.0062 (Den Bosch 2009)*.



## 5.8 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

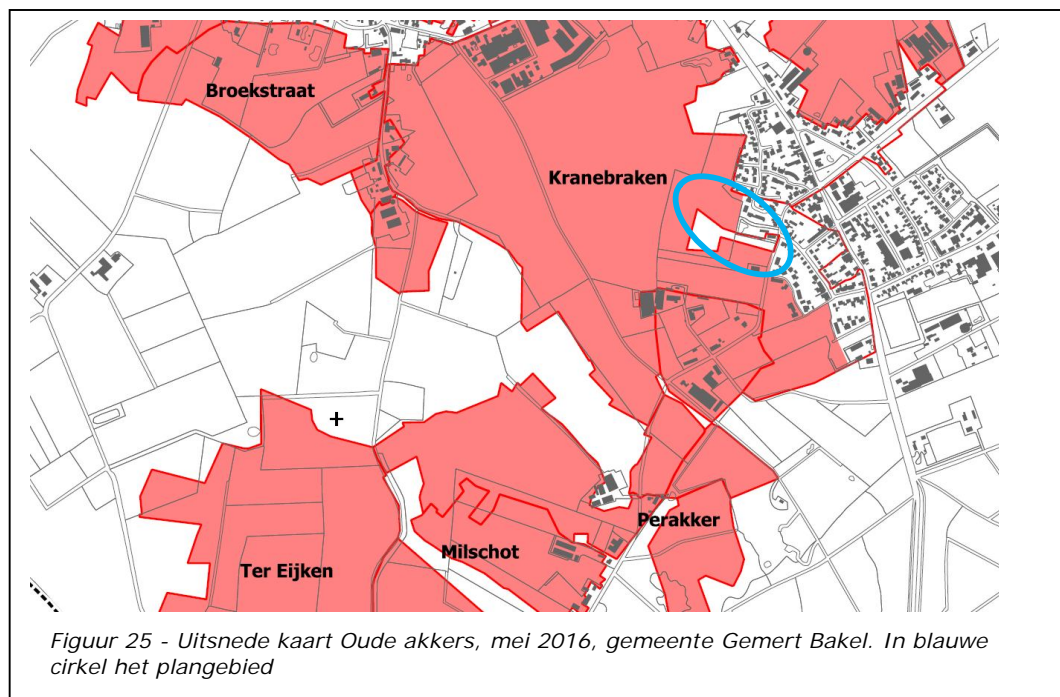
In het verlengde van de in paragraaf 5.7 genoemde gemeentelijke archeologische beleidskaart is ook een cultuurhistorische beleidskaart opgesteld, de zogenaamde Erfgoedkaart.

Op deze beleidskaart wordt aangegeven waar cultuurhistorische elementen (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing), waardevolle lijnelementen (wegen, dijken en ontginningsassen), alsook waardevolle ruimtelijke patronen en/of structuren (zoals historische kern, beschermd stadsgezicht) voorkomen. Deze informatie is gekoppeld aan een beleidsadvies.

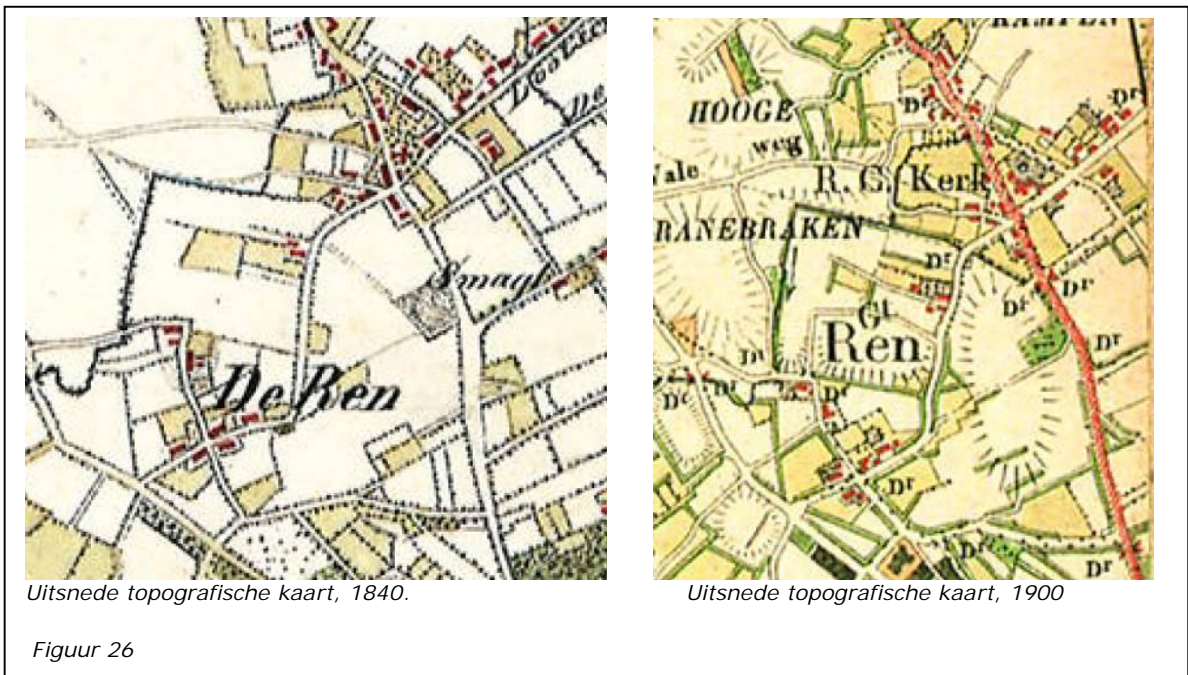
De gemeente Gemert-Bakel heeft de beleidskaart vastgesteld, alsmede de kaart, waarop de oude akkers zijn aangegeven. Doel is om, bij eventuele verandering van deze oude akkers' rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van deze akkers en daarvoor een zogenaamde Cultuurhistorische analyse de basis te laten vormen. In een dergelijke analyse wordt uitvoerig onderzoek gedaan naar de waarden en onderzocht op welke wijze hiermee in een eventueel ontwerp rekening kan worden gehouden.

### **Cultuurhistorie in relatie tot plangebied**

Het plangebied maakt deel uit van het oude akkercomplex Gemert-De Mortel. In bijgaande figuur is dit aangegeven.



Met het vaststellen van de waarde Oude Akker is ook vastgesteld dat een cultuurhistorisch onderzoek naar de ontwikkelingslocatie gevraagd kan worden. Het beoordelen of dat al dan niet nodig is wordt gedaan door het team OB van de gemeente en door de projectleider voorgelegd aan B&W. In 2005 is door de raad besloten het plangebied te bebouwen. Het plangebied maakt deel uit van het oude akkercomplex Gemert-De Mortel. Overigens is de helft van dit akkercomplex bebouwd. De akkers lagen immers tegen de rand van de dorpen, vrijwel elke woningbouwuitbreiding ging ten koste van het oude akkercomplex. Cultuurhistorisch onderzoek naar de vraag of er al dan niet gebouwd kan worden is gezien het eerdere raadsbesluit in 2004 in dit geval niet nuttig. Beter is het om te onderzoeken welke landschapselementen gebruikt kunnen worden om de woningbouw zodanig in te passen dat het karakter van het landschap zo min mogelijk wordt aangetast en waar mogelijk wordt versterkt. Dit kan door gebruik te maken van de cultuurhistorische landschapselementen die in het plangebied aanwezig waren en deels in de laatste decennia zijn verdwenen.



#### Oude Akkercomplex en woningbouw de Leijgraaf

Het plan de Leijgraaf maakt deel uit van het grote akkercomplex tussen Gemert en De Mortel. Het plan de Leijgraaf ligt in de rand van de akker Kranebraaken. Deze akker kenmerkt zich doordat de akker relatief groot en open is en doorsneden door zandwegen die gedeeltelijk doodlopen in de akker. De zandwegen op en naar de akker kenmerken zich doordat ze in de loop van hun ontwikkeling zijn gaan kronkelen. Dat valt op in de verschillen tussen de kaarten van 1840 en rond 1900. Verder is de bebouwing vooral lintbebouwing langs historische wegen met hier en daar een buurtschap.

Het woningbouwplan de Leijgraaf ligt in de rand van de oude akker waarin de volgende elementen aanwezig zijn:

Het buurtschap De Ren, zandweggetjes, houtsingels, bomenrijen, solitaire bomen en precies op de woningbouwlocatie een boerderij met een schuur rond 1900 uitgebreid met een tweede woonhuis met schuur. Naast het huis lijkt een moestuin aanwezig.

Net buiten het plan valt op dat de waterloop de Leijgraaf in het landschap geaccentueerd wordt als beplante rand aan weerszijden van de beek. Dit lijkt op een akkerrandwal of een rand zonder wal die in ieder geval de functie had de akker te begrenzen.

#### Woningbouw in combinatie met herstel cultuurhistorisch landschap

Wat opvalt in de historische kaarten is dat de beek de Leijgraaf al in 1840 aanwezig is, met een beplanting aan weerszijden. Rond 1900 is de beplanting uitgegroeid tot een houtsingel met aan de noordzijde tegen het huidige dorp aan een wandelpad (smaller dan de andere zandwegen) dat aansluit op de Vale weg (een verdwenen zandweg).

#### Te herstellen cultuurhistorische landschapselementen

Het herbeplanten van de Leijgraaf, minstens aan de zuid- en oostzijde van de beekloop in combinatie met een informeel wandelpad draagt bij aan het cultuurhistorisch herstel.

De zandwegen naar/op de akker Kranebraken laten zien dat ze in de tijd langzaam meer gaan kronkelen. Het gebruik van de ruimte werd intensiever en er ontstonden blijkbaar obstakels waar men omheen moest bewegen. Het gebruik van een kronkelende wegstructuur in het plan is aanbevolen.

In het plangebied waren diverse singels aanwezig, smalle boomsingels (3-5 m) waarschijnlijk van Els met bomen op ongelijkmatige afstand van elkaar; bredere houtsingels (5-8m) van waarschijnlijk een gemengde struik en boombeplanting (uiteraard inheemse soorten). Deze singels waren zowel haaks als evenwijdig aan de Renseweg in het landschap aanwezig. Door gebruik te maken van deze landschapselementen aan de rand van het plan kan deze een rafelig karakter krijgen.

In de ruimere openbare ruimte in het plan kan een boomgaardje worden opgenomen als verwijzing naar de voormalige bebouwing die omgeven was door een moestuin.

De wadi is een landschapselement dat niet voorkomt op een oude akker. Dit element wordt bescheiden vorm gegeven, door de oevers zo flauw mogelijk uit te voeren.

Paden liepen dood in de oude akker. Dit principe is ook toe te passen in het stedenbouwkundig plan. Om te voorkomen dat het plan in de toekomst naar achter wordt uitgebreid is het wenselijk dat de weg eerst overgaat in een pad voor langzaamverkeer en vervolgens uitloopt op de akker (met aansluitend de mogelijkheid om een ommetje te lopen).

#### **Conclusie**

Het stedenbouwkundig ontwerp maakt (deels) gebruik van de waardevolle cultuurhistorische elementen, die zijn verwerkt in het ontwerp. In hoofdstuk 4 (beschrijving voorgestane situatie) is dit ook nader toegelicht.

Er zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen belemmeringen voor het plan.

## 5.9 Bedrijven en milieuzonering

### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

### ***Milieuzonering in relatie tot het plangebied***

#### Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen in het plangebied. Woningen zijn aan te merken als een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

#### Invloed plangebied op omgeving

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden woningen niet aangemerkt als een milieubelastende functie. De woningen kennen dus geen milieuzonering waarmee rekening gehouden dient te worden.

### ***Conclusie***

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

## 5.10 Geur

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies, zoals woningen. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

### Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in een concentratiegebied;
- voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in onderstaande tabel.

Situatie		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>	Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>	Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel: Geldende waarden/afstanden veehouderijen

De gemeenteraad kan, gelet op lokale omstandigheden, een afwijkende waarde of afstand vaststellen: dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied of een afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

### Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013

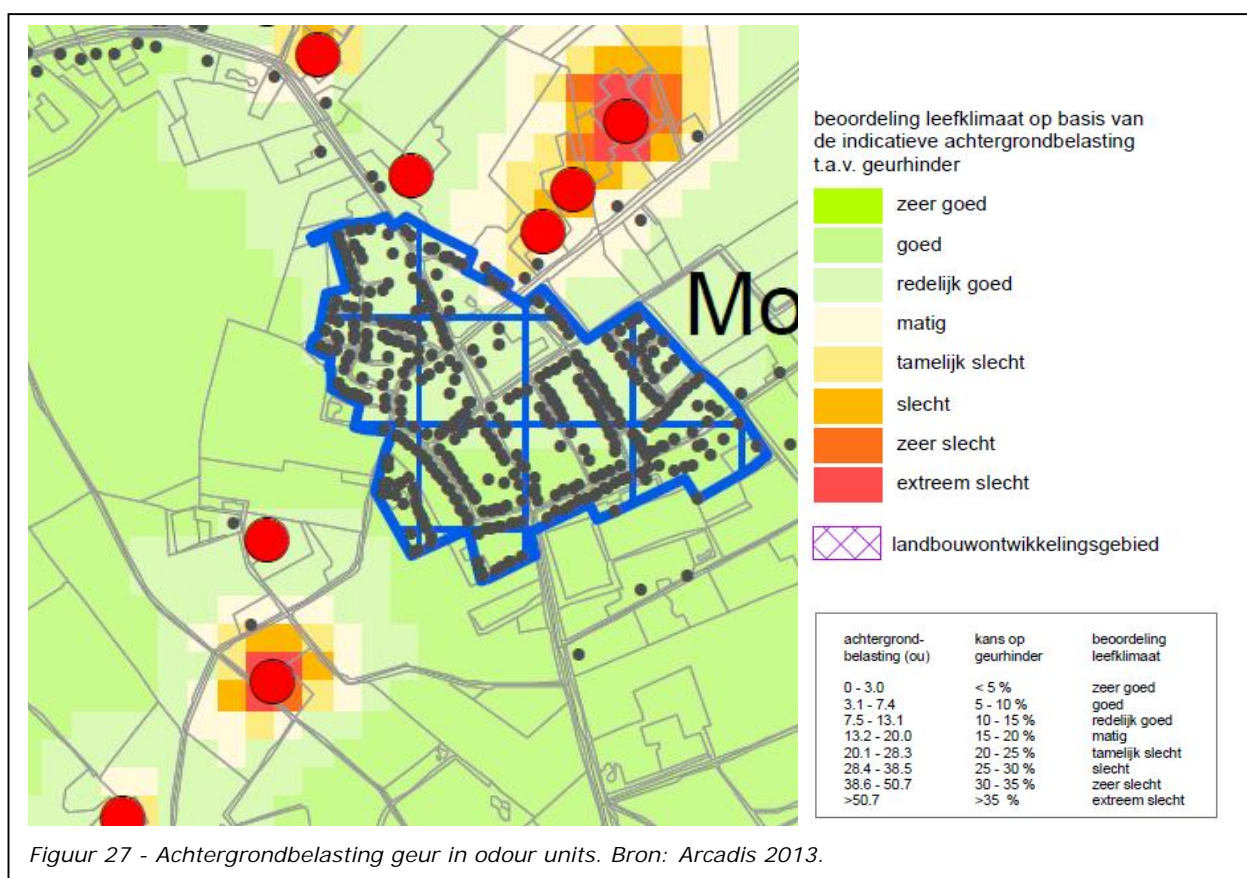
Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze verordening zijn afwijkende maximale waarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij is de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden. De kern De Mortel behoort tot het gebied 'Overige kernen', waar op grond van de verordening een maximale geurbelasting geldt van 2,0 ouE/m<sup>3</sup>. De afstanden voor diercategorieën waarvoor geen geuremissie per dier is vastgesteld in de Rgv zijn met de

verordening niet gewijzigd. Hiervoor blijven dus de afstanden uit de Wgv gelden.

### **Geur in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan gaat uit van woningbouw en ligt niet direct binnen het invloedsgebied van een veehouderij. Het plangebied gaat behoren tot de bebouwde kom van Gemert-Bakel. De afstand tussen het plangebied en dierversprek bedraagt meer dan 100 meter. Tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde veehouderijen met dieren waarvoor de geuremissie per dier is vastgesteld zijn bestaande geurgevoelige objecten gelegen. Die objecten zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen en niet de woningbouw in het plangebied. De woningbouw in het plangebied levert derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van veehouderijen.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Deze bepaalt het woon- en leefklimaat. In bijgaande figuur, die afkomstig is uit de 'Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013', is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in odour units weergegeven. Daaruit kan worden herleid dat het plangebied in een zone is gesitueerd waarin de achtergrondbelasting 3,1 tot 7,4 odour units bedraagt en is beoordeeld als een goed leefklimaat. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn voor de woningbouw.



## **Conclusie**

Het aspect geur staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **Algemeen**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van maximaal 50 woningen. Gelet op de aard van het bestemmingsplan en de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., categorie D 11.2, 2000 woningen), de locatie (aan de rand van de bebouwde kom) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### **Digitaliseringsvereisten**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.



Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Uit de landelijke standaard volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale gegevens.

## **6.3 De planregels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De systematiek van de regels sluit bovendien zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'. Hierdoor ontstaat de nodige afstemming met het planologisch regime binnen de kern De Mortel.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

## **6.4 Artikelgewijze toelichting**

### ***Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten***

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

### **Artikel 3 Agrarisch**

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden ten oosten van de woningbouwlocatie 'De Leijgraaf', die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weide of bouwland) behouden. De gronden zijn daartoe bestemd voor het agrarisch grondgebruik.

Tevens zijn de gronden onder meer bestemd voor het behoud en/of herstel van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Deze waarden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, welke de waarden zouden kunnen aantasten. Een vergunning kan alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de desbetreffende werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan deze waarden.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend in de vorm van afrasteringen worden gerealiseerd, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter.

### **Artikel 4 Groen**

De gronden in het plangebied die zullen worden ingericht als openbaar groen, zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, wandelpaden en watergerelateerde voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen. Het waterbergingsgebied is specifiek aangeduid met de aanduiding 'waterberging'. Ter plaatse van deze aanduiding is waterberging mogelijk. Voorts zijn binnen de bestemming 'Groen' ondergeschikte speelvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht alsmede kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels en verschilt afhankelijk van het type bouwwerk.

### **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

Aan de centrale ontsluitingsweg op de woningbouwlocatie is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend. Hierdoor kunnen deze gronden worden ingericht als openbare ruimte, in de vorm van wegen voor verblijf en de ontsluiting van de aanliggende gronden, zoals een woonstraat. Op de voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk, evenals ondergeschikte watergerelateerde voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Op gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht alsmede kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels en verschilt afhankelijk van het type bouwwerk.

## **Artikel 6 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan het grootste deel van het plangebied. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn diverse woningtypen (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd) toegestaan, met uitzondering van gestapelde woningen. Op een deel van de gronden, de buitenrand richting het buitengebied, zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen wenselijk. Daarom zijn hier aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) uitgesloten. Daartoe is op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' opgenomen. Binnen alle vlakken met de bestemming 'Wonen' gezamenlijk kunnen 50 woningen worden gebouwd. In totaal zijn binnen het plangebied dus maximaal 50 woningen toegestaan. Bij vrijstaande woningen mag maximaal 50% van de bouwpercelen worden bebouwd met woningen en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 270 m<sup>2</sup>. Voor twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen geldt een percentage van 60% aangezien de kavels van deze woningen doorgaans kleiner zijn.

### Hoofdgebouwen

Het hoofdgebouw van de woningen mag overal binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebouwd. Wel dient bij vrijstaande woningen de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen en bij twee aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 meter (aan de andere zijde wordt een twee aaneen gebouwde woning immers aangebouwd aan het aangrenzende hoofdgebouw). Bij aaneengebouwde woningen geldt dat de afstand van de hoekwoningen tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder mag zijn dan 3 meter. De voorgevel van de hoofdgebouwen dient te worden georiënteerd op de weg.

Bij vrijstaande woningen dient de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste 1 meter voor of achter de voorgevelrooilijn van de woning(en) op de direct naastgelegen percelen te worden gesitueerd. Zo wordt een verspringende voorgevelrooilijn tot stand gebracht. Deze regel geldt ook voor twee-aaneen gebouwde woningen, maar dan voor de voorgevel van het blok van de twee woningen; de voorgevels van de twee woningen die aan elkaar gebouwd zijn hoeven ten opzichte van elkaar dus niet 1 meter te verspringen. Met direct naastgelegen percelen wordt in dit geval de direct aangrenzende zijdelings gelegen percelen bedoeld. Indien op de direct naastgelegen percelen geen woning wordt gebouwd, bijvoorbeeld omdat deze gronden worden ingericht als openbaar groen of openbare ruimte, geldt deze bepaling uiteraard niet. Er hoeft dan dus geen rekening te worden gehouden met een verspringing van de voorgevelrooilijn ten opzichte van nog verder weg gelegen woningen, bijvoorbeeld woningen die aan de overzijde van het openbaar groen gelegen zijn. Indien op het direct naastgelegen perceel nog geen woning vergund is geldt deze bepaling evenmin. Er kan immers geen rekening gehouden worden met een voorgevelrooilijn van een nog niet geprojecteerde woning.

De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen 4 respectievelijk 10 meter. Dit komt neer op woningen van maximaal één bouwlaag met een kap. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30 graden bedraagt en maximaal 60 graden. Uitzondering hierop vormen geknikte daken. Voor geknikte daken geldt een maximale helling van 75 graden; de minimale helling is bij geknikte

daken hetzelfde (30 graden). Woningen met platte daken zijn gezien de voorgeschreven helling niet mogelijk.

#### Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de oppervlakte en hoogte van erfbebouwing. Per woning mag maximaal 80 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Hierbij geldt dat bijbehorende bouwwerken tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd, uitgezonderd erkers en luifels, die tot 1,20 meter voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3,3 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, waarbij een voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken een maximum geldt van 7 meter.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij woningen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals erf- en terreinafscheidingen. De maximaal toegestane hoogte is opgenomen in de regels en afhankelijk van de situering en het type bouwwerk. Erf- en terreinafscheidingen die gericht zijn op het openbaar gebied dienen groen/natuurlijk te zijn.

#### Beroep of bedrijf aan huis

De voor wonen aangewezen gronden mogen bij recht onder voorwaarden worden gebruikt voor een beroep aan huis en bij afwijking middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden voor een bedrijf aan huis. De hiervoor gehanteerde regeling is gebruikelijk in de gemeente Gemert-Bakel.

### **Artikel 7 Waarde-Archeologie 4**

De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld en de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld en die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 8 Waarde-Archeologie 5**

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 4', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 9 Anti-dubbeltelregel**

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

### **Artikel 10 Algemene bouwregels**

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Hierin is bepaald dat kleine overschrijdingen van in het plan aangegeven grenzen, zoals een voorgevelrooilijn, mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals gevel- en kroonlijsten, dakoversteken, leidingen, goten, etc. tot maximaal 0,75 meter.

### **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

#### Vrijwaringszone–watergang

De aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' is opgenomen langs de Leijgraaf. Gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Ter bescherming van deze functie zijn in dit artikel specifieke bouwregels alsmede een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen.

#### Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Aangezien het plangebied voor een klein deel buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is gelegen dat in de provinciale Verordening ruimte is aangeduid, wordt voor dit bestemmingsplan op basis van artikel 8.3 en 36.5 van de Verordening ruimte 2014 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot wijziging van de begrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' worden toegevoegd aan het in de Verordening

aangegeven zoekgebied. Uit artikel 36.5 van de Verordening vloeit de verplichting voort om middels een gebiedsaanduiding aan te geven welk gebied toegevoegd moet worden bij de wijziging. Bij besluit van 13 juni 2017 heeft de provincie het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in de Verordening gewijzigd, waarmee het gebied binnen de aanduiding is toegevoegd aan het zoekgebied.

#### **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van voorgeschreven maten, afmetingen en percentages af kunnen te wijken. Ook een afwijking voor meetverschillen is in dit artikel opgenomen.

#### **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Hier is een algemene wijzigingsregel opgenomen die onder voorwaarden beperkte verschuivingen van bestemmingsgrenzen mogelijk maakt. Dit kan handzaam zijn als bij de praktische uitvoering van het plan kleine ondergeschikte planwijzigingen nodig zijn.

#### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

Dit artikel bevat de algemene procedureregels die van toepassing zijn bij het gebruik maken van een afwijkingsmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier een verwijzing naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### **Artikel 15 Overige regels**

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Gemert-Bakel over een eigen parkeernota beschikt, de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013', wordt in dit artikel verwezen naar deze nota, waarbij tevens verankerd is dat bij vrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn en bij twee-aaneen gebouwde en aaneen gebouwde woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

#### **Artikel 16 Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

**Artikel 17 Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen in het plangebied mogelijk. Momenteel is de gemeente Gemert-Bakel nog eigenaar van de gronden. De gemeente zal deze gronden voor een marktconforme prijs uitgeven aan particuliere initiatiefnemers en/of een ontwikkelaar. Het kostenverhaal zal daardoor geregeld worden via de grondexploitatie en is daarmee anderszins verzekerd. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.



## 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan en in het bijzonder de verkaveling is tot stand gekomen in overleg met de stuurgroep de Mortel en door de twee informatie- en ontwerpavonden die in het gemeenschapshuis in 2016 hebben plaatsgevonden.

### 8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### ***Provincie Noord-Brabant***

De ontwikkeling wordt passend beoordeeld binnen het provinciale beleid. De volgende onderdelen zijn echter nog niet in lijn met de provinciale Verordening Ruimte (Vr).

#### *Algemene regels*

De provincie constateert dat er geen uitvoering is gegeven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr) en dat in het 'Inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten' vermeld is dat dit principe niet van toepassing is.

De provincie volgt dit standpunt niet en adviseert een plan voor kwaliteitsverbetering van het landschap op te stellen de realisering en instandhouding ervan planologisch-juridisch te borgen in de planregels.

#### *Zoekgebied stedelijke ontwikkeling*

Op basis van de analoge verbeelding (pdf-bestand) is het niet duidelijk of de gehele ontwikkeling past binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

#### *Planregels*

De voorbeelden in planartikel 1.49 maken niet duidelijk welke van de genoemde teeltondersteunende voorzieningen onder de noemer 'tijdelijk' dan wel 'permanent' vallen. De provincie adviseert de regels in lijn met de Vr te brengen.

#### *Conclusie*

De provincie verzoekt het bestemmingsplan op de onderdelen in overeenstemming te brengen met de Vr.

#### Beantwoording gemeente

##### *Algemene regels*

*In de regels van de bestemming 'Groen' is opgenomen dat bij de inrichting van de gronden met deze bestemming het inrichtingsplan in acht dient te worden genomen. Het inrichtingsplan is daartoe als bijlage bij de regels gevoegd.*

*Het gaat hier om een inrichtingsplan op hoofdlijnen. De gronden rondom de nieuwe woonwijk zijn in eigendom van de gemeente, die ook zorg zal dragen voor de nodige landschappelijke inpassing.*

*Tegelijkertijd is het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe woonwijk afgestemd op de ligging op een oude bolle akker. Het bestemmingsplan voorziet in verschillende kwaliteitsaspecten die bij de verdere inrichting van het gebied gerealiseerd worden, zoals de doorkijken die in de groenbestemming zijn vastgelegd, de waterberging, de looppaden als 'ommetje', verspringende gevellijnen, de rafelige achterrand die bij de uitgifte van de kavels aan de rand van het plangebied tot stand zal worden gebracht etc., etc.*

#### *Zoekgebied stedelijke ontwikkeling*

*In figuur 16 op pagina 28 is het nieuwe woongebied in het plangebied weergegeven, gerelateerd aan het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Daaruit kan worden herleid dat slechts in geringe mate sprake is van enige overschrijding van het zoekgebied. De overschrijding is voor een klein deel van toepassing op de woonbestemming (aangegeven in de figuur). De overige overschrijding van het plangebied betreft de bestemming Groen, waarin sprake is van een landschappelijke inpassing en geen stedelijk gebied. Vanwege de overschrijding van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling wordt bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot wijziging van de begrenzing ingediend. Hiertoe is op de verbeelding en in de regels van het onderhavige bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' opgenomen.*

#### *Planregels*

*De begripsbepaling voor teeltondersteunende voorzieningen is aangepast, in die zin dat de voorbeelden zijn ingedeeld bij permanente of tijdelijke voorzieningen.*

### **Waterschap Aa en Maas**

Naast het plangebied is een A-watergang gelegen. Het waterschap verzoekt om de onderhoudsstrook op de verbeelding weer te geven, met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang', met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

#### Beantwoording gemeente

*Op de verbeelding is de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' opgenomen langs de watergang, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'. In de regels is een artikel toegevoegd voor deze aanduiding, waarin is bepaald dat gronden ter plaatse van de aanduiding bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang. Daartoe gelden ter plaatse van de aanduiding specifieke beschermingsregels, waaronder een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.*

### **8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 april 2017 voor

een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 15 mei 2017 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reactie, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

#### **8.4 Ambtshalve aanpassingen**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "De Leijgraaf, De Mortel" zijn nog diverse ambtshalve aanpassingen op het plan doorgevoerd. Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 7 van deze plantoelichting.

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING