

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	M. van Berlo, C. van den Biggelaar en H. Niezen
Zaaknummer	:	1433-2017 + 3450-2016 + 22532-2016
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	28 maart 2017

Onderwerp: bestemmingsplannen april 2017

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van de bestemmingsplannen “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”, “Kruiseind te Gemert” en “De Leijgraaf, De Mortel”. In deze raadsinformatienota zijn deze drie bestemmingsplannen gebundeld om u nader te informeren over de inhoud van deze plannen. Voor ieder bestemmingsplan wordt echter een separate procedure gevoerd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inleiding

De bestemmingsplannen zijn ten behoeve van het vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid), de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en waterschap Aa en Maas. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van de volgende bestemmingsplannen:

1. “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”;
2. “Kruiseind te Gemert”;
3. “De Leijgraaf, De Mortel”.

Ad. 1. Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”

In dit bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkellocaties opgenomen:

	Adres		Plan
1.	Akkerroosstraat en Bergstraat Bakel – externe veiligheid	Herstellocatie	Herstelactie externe veiligheid
2.	Antoniusstraat ongen. Milheeze	Herstellocatie	Voor het perceel is enkel een analogo bestemmingsplan beschikbaar en moet daarom nog verwerkt worden in een digitaal bestemmingsplan.
3.	Auerschootseweg 36 Bakel	Ontwikkellocatie	Realiseren van maximaal 17 woningen
4.	Soersel ongen. Bakel	Herstellocatie	Plan betreft een analogo onherroepelijk Uitwerkingsplan uit 2015 gebaseerd op moederplan uit 2007. Het plan moet nog worden verwerkt in digitaal bestemmingsplan

Ad.2. Bestemmingsplan “Kruiseind te Gemert”

Dit bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van het maximaal aantal te realiseren appartementen aan het Kruiseind in Gemert. In het geldende bestemmingsplan zijn 13 gestapelde woningen mogelijk. De realisatie van de 13 woningen is om economische redenen stil komen te liggen. De gronden waarop deze woningen dienen te worden ontwikkeld zijn in eigendom van onze gemeente. In samenwerking met de initiatiefnemer wordt voorzien in een nieuw planologisch kader om tot herontwikkeling van de braakliggende

gronden te komen. Door het aanpassen van het plan van 13 naar 18 woningen kan een financieel gezien haalbaar plan worden opgesteld voor deze locatie.

Ad. 3. Bestemmingsplan “De Leijgraaf, De Mortel”

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw met een maximum van 50 woningen op de agrarische gronden die gelegen zijn 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.

Vervolgstappen

- Op 3 april 2017 worden de ontwerpbestemmingsplannen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De plannen zijn (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- In de week van 10 april wordt er een informatieavond gehouden inzake het bestemmingsplan “De Leijgraaf, De Mortel”;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Na de zienswijzentermijn wordt het college van Gedeputeerde Staten verzocht om in te stemmen met een herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van de ontwikkeling aan De Leijgraaf in De Mortel. Bijbehorende besluit van het college van Gedeputeerde Staten wordt verwerkt in het definitieve bestemmingsplan;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om de bestemmingsplannen inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering worden de bestemmingsplannen inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- De bestemmingsplannen worden na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van de bestemmingsplannen start de beroepstermijn waarbij de bestemmingsplannen wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant. Voor het plan De Leijgraaf kunnen na de inzagetermijn, mits er geen zienswijzen zijn ingediend, de complete omgevingsvergunningaanvragen verleend worden.
- Eén dag na de beroepstermijn treden de bestemmingsplannen in werking.

Financiën

De ambtelijke kosten voor de nieuwe planontwikkelingen worden doorgerekend aan de initiatiefnemers. Alle overige plankosten (o.a. onderzoekskosten) zijn ook voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten. Omdat nieuwe planontwikkelingen mogelijk tot planschade kunnen leiden, is met alle particuliere eigenaren een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Betreft het bestemmingsplan “De Leijgraaf, De Mortel”: momenteel is de gemeente Gemert-Bakel nog eigenaar van de gronden. De gemeente zal deze gronden voor de geldende grondprijs uitgeven aan particuliere initiatiefnemers en/of een ontwikkelaar.

De kosten voor het bestemmingsplan en bijbehorende procedure zullen voor rekening van de gemeente blijven.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

Inhoud

1. Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”	4
1.1 Akkerroosstraat en Bergroosstraat Bakel – externe veiligheid (herstelactie)	4
1.1.1 Planbeschrijving	4
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	4
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	4
1.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	5
1.1.5 Vooroverleg	6
1.2 Antoniusstraat ongenummerd Milheeze (herstelactie)	7
1.2.1 Planbeschrijving	7
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	7
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	7
1.2.4 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	8
1.2.5 Vooroverleg	8
1.3 Auerschootseweg 36 Bakel (nieuwe ontwikkeling)	9
1.3.1 Planbeschrijving	9
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	9
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	9
1.3.4 Uitvoerbaarheid	10
1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	12
1.3.6 Vooroverleg	12
1.4 Soersel ongenummerd Bakel (herstelactie)	13
1.4.1 Planbeschrijving	13
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	13
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	13
1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	13
1.4.5 Vooroverleg	14
2. Kruseind te Gemert	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
2.3 Bestaande situatie	16
2.4 Planomschrijving	16
2.5 Vertaling naar bestemmingsplan	19
2.6 Uitvoerbaarheid	19
3. Bestemmingsplan “De Leijgraaf, De Mortel”	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	20
3.3 Besluit college Gedeputeerde Staten	20
3.4 Bestaande situatie	21
3.5 Planomschrijving	22
3.6 Vertaling naar bestemmingsplan	25
3.7 Uitvoerbaarheid	26

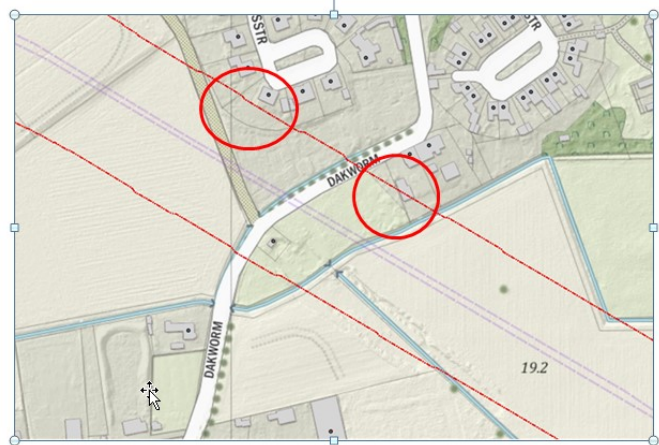
1. Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”

1.1 Akkerroosstraat en Bergsroosstraat Bakel – externe veiligheid (herstellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

• Initiatief

In 2014/ 2015 heeft de provincie Noord-Brabant een onderzoek verricht naar de borging van het aspect externe veiligheid in de bestemmingsplannen. De provincie is van mening is dat de beperkingen die het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen’ opleveren voor de K1 buisleiding¹ van de Rotterdam-Rijnpijpleiding (RRP) niet goed zijn verwerkt in het geldende bestemmingsplan ‘Bakel, Milheeze en De Rips’². Als gevolg hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



• Plangebied

Het betreft het gebied binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van K1 buisleiding van RRP ter hoogte van de Akkerroosstraat en de Bergroosstraat in Bakel.

Ter plaatse liggen twee leidingen:

- 24"-RRP productenleiding¹;
- 36"-RRP productenleiding¹.

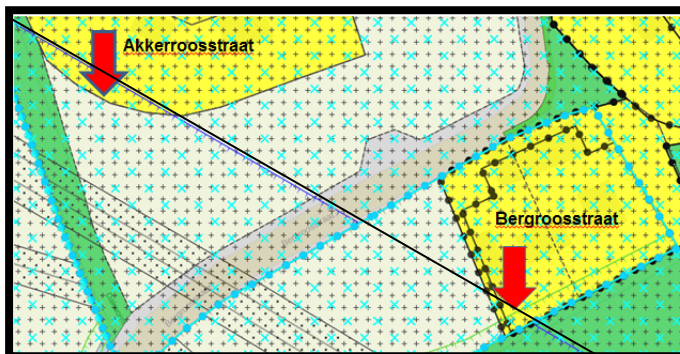
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 10 januari 2017 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt dat er geen bouwwerken dicht op de leiding mogen worden opgericht. Ten behoeve van de olieleiding geldt o.a. dat:

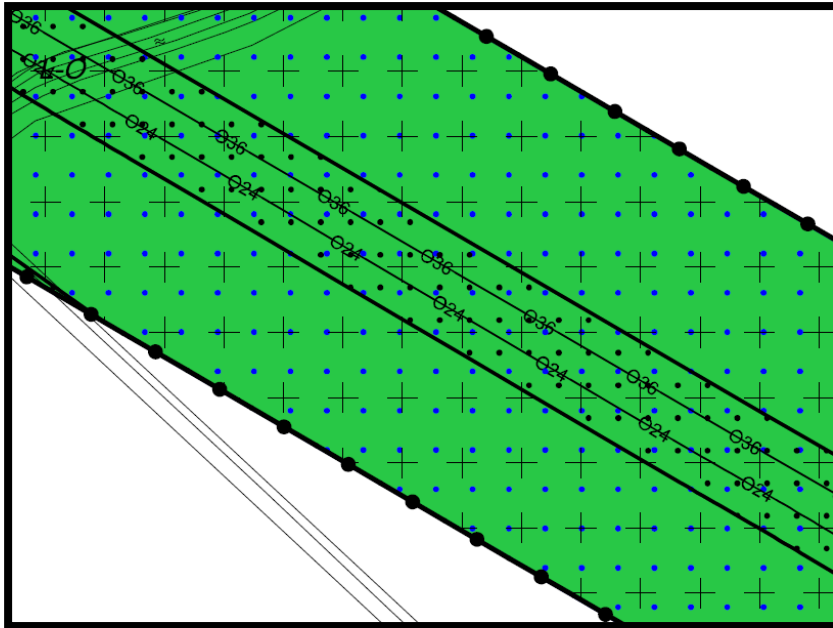
- er binnen een strook van 5 m¹ aan weerszijden van de hartlijn zonder meer geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht;
- er voor ‘het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden’ in principe een omgevingsvergunning is vereist.



1. Buisleiding voor licht ontvlambare vloeistoffen zoals benzine met een diameter van resp. 24 inch en 36 inch.
2. Vastgesteld 5 juli 2012.

Daarnaast is het binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' zonder meer verboden om een (beperkt) kwetsbaar object te bouwen of in gebruik te hebben. Voor de ondergrondse 24"-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 25 m¹ aan weerszijden van de hartlijn van de olieleiding en voor de ondergrondse 36"-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 33 m¹ aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Ter verduidelijking zijn daarom in het onderliggende bestemmingsplan de olieleidingen nader gespecificeerd (d.m.v. de figuren 'hartlijn leiding – olie 24' én 'hartlijn leiding – olie 36') én zijn de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - Olie' én de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' aangescherpt.



Omdat de bestemmingsplanwijzigingen, voor zover externe veiligheid aan de orde is, geen oprichting van (beperkt) kwetsbare bestemmingen of risicovolle inrichtingen betreft is verantwoording van het groepsrisico niet aan orde.

- **Beleid**

- Gemeentelijk beleid

- *Bestemmingsplan:* in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'³ is de leiding bestemd als dubbelbestemming 'leiding – olie' met de figuur 'hartleiding leiding – olie'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' van toepassing.

- In het onderliggende bestemmingsplan worden de planregels van de dubbelbestemming 'leiding – olie' aangescherpt en de 'veiligheidszone - leiding' toegevoegd. De 'veiligheidszone - leiding' stemt overeen met de contour van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar.

- **1.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

- *Overeenkomsten:* het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat dit een herstelactie betreft. Naar verwachting vallen eventuele schades echter ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2%. In artikel 6.2, eerste lid Wro is vastgelegd dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de verzoeker.

3. Vastgesteld 5 juli 2012.

1.1.5 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij is o.a. het volgende opgemerkt:

- het cluster Externe Veiligheid van de provincie Noord-Brabant heeft op 13-1-2017 gereageerd op de herstelregeling voor de externe veiligheid aan de Akkerroosstraat en Bergroosstraat in Bakel. Zij zijn akkoord met de planregels en de verbeelding maar hebben verzocht om in de plantoelichting (paragraaf 3.1.3) de term 'invloedsgebied' te vervangen door '10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour';
- daarnaast heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost op 24-1-2017 laten weten akkoord te zijn met wijziging.

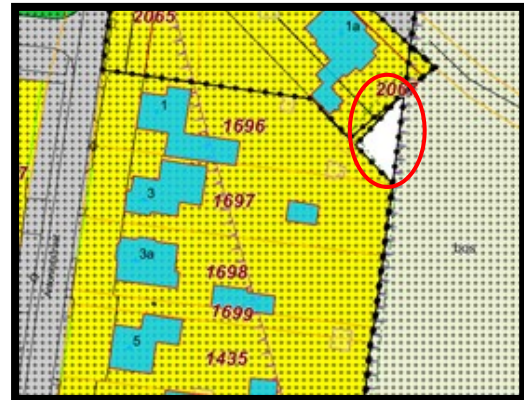
De gevraagde aanpassing is inmiddels verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.2 Antoniusstraat ongenummerd Milheeze (herstelllocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Recent is gebleken dat het perceel achter Antoniusstraat 1a in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 P 2067, nog niet is opgenomen in een digitaal bestemmingsplan. Om dit perceel alsnog te digitaliseren wordt het opgenomen in onderliggend bestemmingsplan.



- **Plangebied**

Het perceel is kadastraal bekend als BKL02 sectie P nummer 2067. De bestaande bestemming wordt overgenomen.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28 maart 2017 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips (2002)" is het plangebied bestemd als 'Wonen'.

Deze bestemming 'Wonen' wordt in het onderliggende bestemmingsplan overgenomen.



BP "Bakel, Milheeze en De Rips (2002)"

Ten behoeve van de toevoeging van twee woning aan de Antoniusstraat is op 29 juli 2011 het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011" vastgesteld. Daarbij zijn tevens de bouwvlakken van beide percelen, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nummer 2064 en BKL02 sectie P nummer 2067, bepaald.

Op 5 juli 2012 is het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips vastgesteld. Hierin is de voorafgaande herziening van het bestemmingsplan overgenomen.



BP "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011"

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologie-beleidskaart vastgesteld. Het perceel heeft hierbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Deze dubbelbestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

1.2.4 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Overeenkomsten: het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat het de verwerking van de bestaande situatie/ rechten betreft.

1.2.5 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Naar aanleiding van deze ontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

1.3 Auerschootseweg 36 Bakel (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Aannemingsbedrijf Claassen is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een nieuwe kavel op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Op het vrijkomende terrein aan de Auerschootseweg wil men max. 17 woningen realiseren voor verschillende doelgroepen. Het bouwen van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, zodat een herziening nodig is.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Bakel. De toegang naar het huidige bedrijfsterrein is gelegen nabij de kruising met Beekakker.



1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de projectopdracht "Woningbouwplan 't Auerschoot".

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

- het plan voorziet in de actuele behoefte. Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

Nu het plan als herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt gekwalificeerd, is beoordeling van stap 3 van de Ladder niet nodig en is afdoende gemotiveerd dat zorgvuldig gebruik gemaakt wordt van de ruimte.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding en is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde (versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap). *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een functionerend bedrijfsterrein in bestaand stedelijk gebied, omgeven door woonbebouwing, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen. De beleefbaarheid van het gebied wordt met dit plan vergroot. Het gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel. Het

plan krijgt ook een voetgangersverbinding met daarnaast een groenzone. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: onderhavig plan sluit aan op het kernpunt van de gemeentelijke structuurvisie omdat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma: in het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. In Gemert-Bakel dient 40% van de toegevoegde woningen te bestaan uit sociale woningbouw. De daadwerkelijke invulling is afhankelijk van de behoefte. In het plangebied is ruimte voor maximaal 17 woningen bestaande uit huur appartementen t.b.v. 1- en 2-persoonshuishoudens; halfvrijstaande woningen t.b.v. starters (opp. < 200m²) en/ of senioren (opp. tussen 200m²-350 m²) én vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Woonvisie: onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er is voorzien in betaalbare woningen voor een brede doelgroep, maar vooral de starter en senior. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” zijn de percelen bestemd als ‘Bedrijf – B’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Hier zijn industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3a'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 250m² én dieper dan 0,8m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Met dit plan worden de genoemde waarden waarschijnlijk wel overschreden. Dat betekent dat voordat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend eerst een archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie: de Auerschootseweg is aangeduid als ‘historisch geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde’. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwde monumenten aanwezig.

Kabels en leidingen: in het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: aan de overzijde van de Auerschootseweg is een supermarkt gelegen. Een supermarkt valt onder milieucategorie 1, waarbij een minimale afstand van 10 meter van milieugevoelige bestemmingen moet worden aangehouden. De afstand tot het nieuwe woongebied is 60 meter. Naast de supermarkt ligt bedrijventerrein Beekakker. Volgens het bestemmingsplan zijn hier bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan (afstand 30 meter) en bedrijven in milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter) en milieucategorie 3.2 (afstand 100 meter), voor zover ze bestaan. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft een aannemersbedrijf in maximaal categorie 3.1. De kortste afstand tot het plangebied is 70 meter. Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen;

- bodem: door Archimil is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Omdat daarbij asbestverdacht materiaal is aangetroffen geeft dit aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest. Dit zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: de geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Door Drieweg Advies BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Omdat de maximale geluidbelasting binnen het plangebied 58 dBA bedraagt zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde procedure worden opgestart. De maximale geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt 58 dBA. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoen de nieuwe woningen alle aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor het plan wordt een hogere waarde procedure op basis van de Wet geluidhinder gevoerd;
 - o industrielawaai: in de omgeving van het plangebied is een supermarkt gelegen, die in termen van industrielawaai geen beperkingen oplevert aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. Dat geldt ook voor het naast de supermarkt gelegen bedrijventerrein Beekakker, waar vestiging van categorie 2-bedrijven is.
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een zeer kleine kans is op enkele individuen van vleermuizen onder de golfplaten. Door gerichte maatregelen kunnen effecten worden voorkomen. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er rondom het plan wel enig openbaar groen aanwezig is, is strikte handhaving van de norm niet noodzakelijk.

Stedenbouw:

De groene inrichting van de omgeving blijft gehandhaafd. Vanaf de toegangsweg komt een voetgangersverbinding naar het voetpad dat door de groenzone loopt. Zo ontstaat een extra mogelijkheid om een korte wandeling te maken voor de bewoners van de Rozenbuurt.

Verkeer:

- De ontsluiting van het plangebied loopt via de Klimroosstraat, die aansluit op de Heggeroestraat en Burgemeester Diepstratenlaan. De inrichting van de weg door het plangebied (toekomstige Hondroosstraat) sluit aan op de bestaande woonstraten en krijgt eenzelfde profiel. Op basis van gemiddelde kengetallen voor verkeersgeneratie (7,8 per woning en 5,6 voor de huurappartementen) zullen per weekdagemaal gemiddeld 120 auto's het plangebied in- en uitrijden. Dat is



gemiddeld ca. 5 per uur. Ten aanzien van woongebieden is bekend dat 8% van de etmaalverkeersgeneratie aankomt en vertrekt tijdens de ochtendspits (10 bewegingen) en 9% tijdens de avondspits (12 bewegingen). Dit is geen substantiële toename en kan goed verwerkt worden in de omliggende woonwijk. Ter plaatse van de aansluiting op de Klimroosstraat wordt naar aanleiding van het overleg met omwonenden nog gekeken naar de eventuele noodzaak om de snelheid te remmen. Op voorhand lijkt daar weinig aanleiding toe, omdat de bochten in de nieuwe Hondroosstraat al een remmend effect hebben.

- In verband met toegankelijkheid van het plan voor de hulpdiensten en de eisen die daar vanuit de brandweer aan worden gesteld, wordt een verbinding mogelijk gemaakt met de Auerschootseweg, in geval van calamiteiten, over het terrein van de huurappartementen. Deze verbinding zal met paaltjes afgesloten worden voor regulier doorgaand verkeer conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning en een norm van 1,3 parkeerplaatsen per senioren- of starterswoning. Het plan voldoet aan de gemeentelijke normen.

Water: als gevolg van de toename van het verhard oppervlak (= 2.390 m²) dient ca. 124 m³ hemelwater binnen het plangebied te worden geïnfiltreerd. Dit gebeurt middels een betonnen buis onder de ontsluitingsweg (doorsnede 120 cm). Daarmee is de voorziening over gedimensioneerd, maar dit is gedaan omdat de opgave voor waterberging in de toekomst verhoogd wordt.

1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: nagenoeg het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Dit met uitzondering van een deel van de huidige bestemming Groen ter plekke van de groenzone, dit wordt gepacht van de gemeente door het bedrijf. Er zijn afspraken met de gemeente over een bruikleenovereenkomst. Die transactie biedt tevens gelegenheid om de eigendomssituatie voor de parkeerplaatsen ter plekke van de bestaande huurwoningen aan de Auerschootseweg juridisch goed te verankeren: deels zijn die nu gesitueerd op gemeentegrond. Tevens zal het openbaar gebied binnen het projectgebied moeten worden overgedragen aan de gemeente. Al deze grondtransacties worden in één keer notarieel verwerkt. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

1.3.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij is o.a. het volgende opgemerkt:

- Waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Auerschootseweg 36 in Bakel om de interne watertoets verzocht. Nadat wij deze hebben toegestuurd hebben zij aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp van het bestemmingsplan;
- de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op 17-12-2017 geadviseerd om in het plan aan de Auerschootseweg 36 in Bakel een alternatieve route voor de hulpdiensten op te nemen in geval van calamiteiten. De gevraagde aanpassing is inmiddels verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.4 Soersel ongenummerd Bakel (herstellocatie)

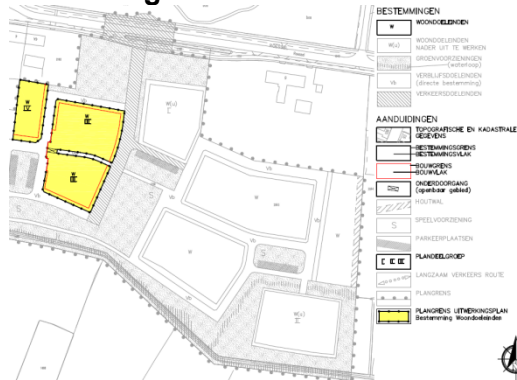
1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan "Soersel, Middengebied III en IV" vastgesteld⁴. Dit analoge uitwerkingsplan wordt opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan zodat deze vanaf heden ook digitaal beschikbaar is. Als gevolg hiervan is het plan voor iedereen beter raadpleegbaar.



- **Plangebied**



1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de digitalisering van het uitwerkingsplan "Soersel, Middengebied III en IV". Als gevolg hiervan is het plan voor iedereen beter raadpleegbaar.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING IS OPGENOMEN IN DE BIJLAGE.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Digitalisering van het eerder vastgesteld uitwerkingsplan "Soersel, Middengebied III en IV". Op vlak III en IV mogen in totaal 33 woningen gebouwd worden

Externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgedebied van risicobronnen. Dit betekent dat er op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Overeenkomsten: het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat het de verwerking van de bestaande situatie/ rechten betreft.

4. Het plan is in werking getreden op 29 december 2015.

1.4.5 Vooroverleg

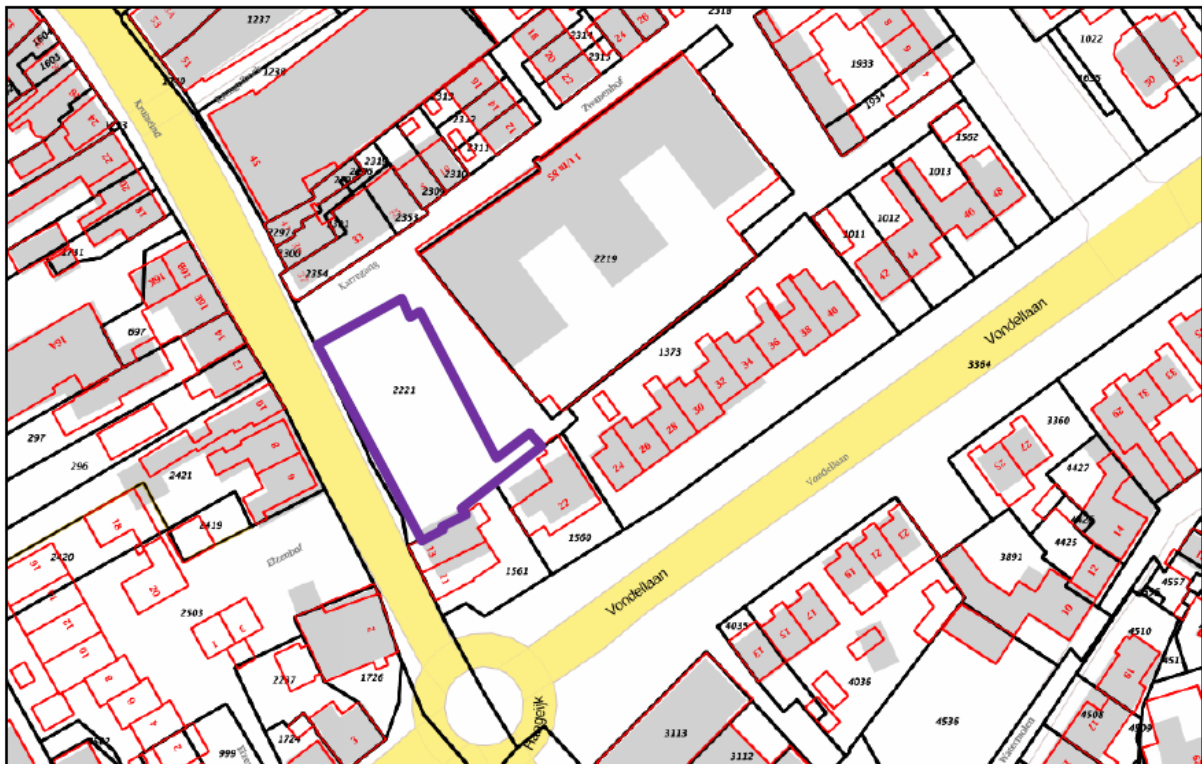
Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Naar aanleiding van deze ontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

2. Kruseind te Gemert

2.1 Inleiding

Op de locatie van een voormalig autobedrijf aan het Kruseind in Gemert heeft projectontwikkelaar Okko Project, hierna te noemen initiatiefnemer, in samenwerking met Woningstichting Goed Wonen en de gemeente Gemert-Bakel het project 'Kruseind' ontwikkeld. Ter plaatse is een ruime inbreidingslocatie ontstaan waar reeds 43 appartementen en 10 grondgebonden woningen zijn gerealiseerd. In het vigerend bestemmingsplan worden daarnaast nog eens 13 gestapelde woningen mogelijk gemaakt, maar deze woningen zijn nog niet gebouwd.

De realisatie van de 13 woningen is om economische redenen stil komen te liggen. De gronden waarop deze woningen dienen te worden ontwikkeld zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente wenst, in samenwerking met initiatiefnemer, te voorzien in een nieuw planologisch kader om tot herontwikkeling van de braakliggende gronden te komen. De gemeente voorziet in het aanpassen van de oorspronkelijke plannen van 13 naar 18 woningen het toevoegen van extra woningen kan financieel gezien een haalbaar plan worden opgesteld voor onderhavige locatie.



Uitsnede kadastrale kaart ter hoogte van het plangebied aan het Kruseind. Het plangebied is paars omkaderd weergegeven. Bron: pdokviewer.pdok.nl, 2016.

2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 29 november 2016 is door het college besloten om een aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst te sluiten tussen gemeente en Okko Project. De gemeenteraad is hierover door een raadsinformatienota geïnformeerd.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied, direct gelegen aan het Kruseind en onderdeel van de inbreidingslocatie Kruseind, is braakliggend, onverhard en onbebouwd. Aangezien het plangebied al enige tijd braak ligt, heeft de vegetatie zich ter plaatse ontwikkeld. Het betreft hier voornamelijk gras. Het braakliggende terrein wordt ten noorden en zuiden begrensd door bestaande bebouwing. Ten oosten van het plangebied is het nieuwe appartementencomplex gesitueerd. Ten westen van het plangebied loopt de weg Kruseind, met daarlangs eveneens bestaande woonbebouwing.



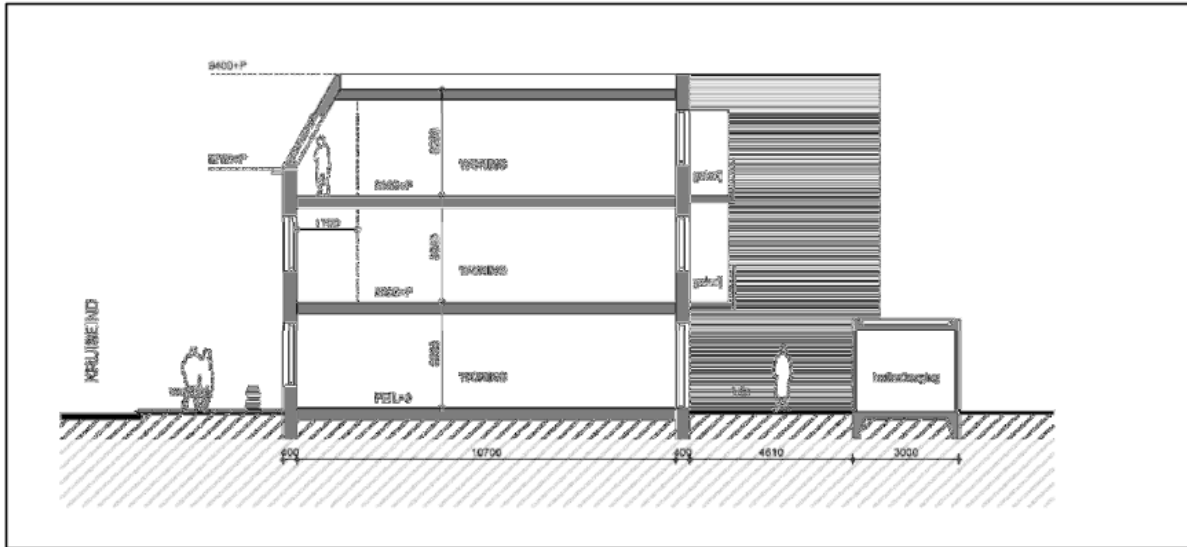
Luchtfoto van het plangebied, geduid met het rode kader. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.



Huidige inrichting van het plangebied, gezien vanaf het Kruseind. Het plangebied betreft de braakliggende gronden. Bron: De Loods architecten en adviseurs bv, 2016.

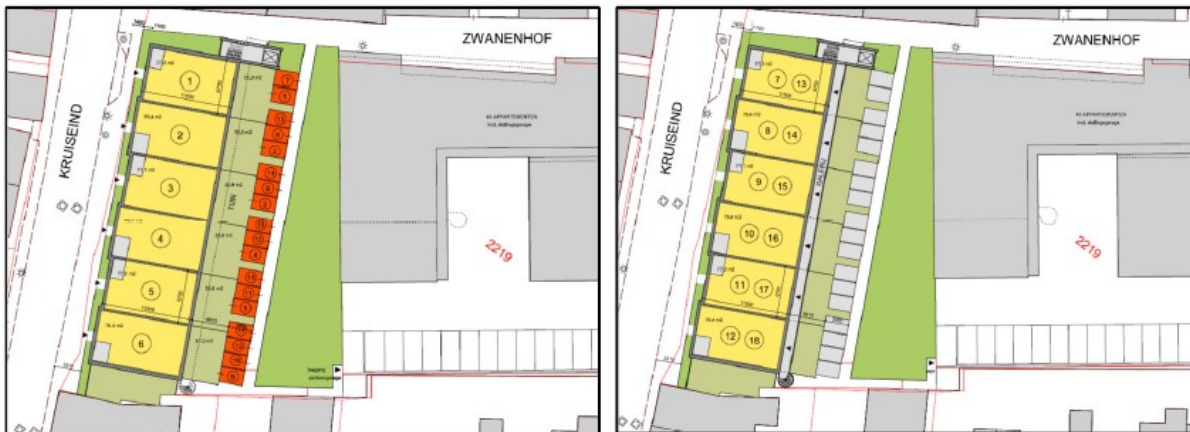
2.4. Planomschrijving

In het plangebied worden 18 appartementen gerealiseerd. Het nieuwe gebouw bestaat uit 3 verdiepingen en maakt op elke verdieping 6 appartementen mogelijk. Op de achterzijde van het perceel, grenzend naar de weg die de parkeergarage van het naastgelegen appartementencomplex ontsluit, worden buitenbergingen gerealiseerd voor de bewoners van de nieuwe appartementen.



Principedoorsnede van de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Bron: De Loods architecten en adviseurs bv, 2016.

De appartementen op de begane grond zijn bereikbaar via het Kruseind. De appartementen op de verdieping worden toegankelijk gemaakt via een gezamenlijke ingang in het noorden van het plangebied, die wordt voorzien van een trap en een lift. De woningen op de begane grond worden voorzien van een achtertuin en een loggia, de appartementen op de overige verdiepingen hebben enkel een loggia. De buitenbergingen van de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden bereikbaar gemaakt via het Zwanenhof ten oosten van het plangebied.



Beoogde situatie. De begane grond (links) en de appartementen op de verdiepingen (rechts). De buitenbergingen zijn te bereiken via het Zwanenhof. Bron: De Loods architecten en adviseurs bv, 2016.

De bestaande bomen langs het Kruseind blijven gehandhaafd. Langs het Kruseind worden 5 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen op de begane grond krijgen langs het Kruseind een lage haag ter duiding van openbaar en privéterrein.



Impressie nieuwe situatie, gezien vanaf het Kruseind. Bron: De Loods architecten en adviseurs bv, 2016.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013', zoals vastgesteld d.d. 21 november 2013, parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie, parkeerkcijfers, - basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004, actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Beoordeling

Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt sterk af van de ligging en samenstelling van de gemeente. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in de zogenaamde stedelijkheidsgraad van de gemeente. De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar parkeerbeleidsnota geformuleerd dat de parkeerkcijfers van een 'weinig stedelijke' omgeving gehanteerd dienen te worden voor ontwikkelingen in het centrumgebied of in de rest van de bebouwde kom. Daarnaast dient uitgegaan te worden van de maximale parkeerkcijfers, zoals beschreven in het parkeerbeleid van de gemeente Gemert-Bakel.

Voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 18 appartementen, waarvan er 13 woningen reeds planologisch mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ten aanzien van deze appartementen zijn destijds op basis van de oude parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning 13 parkeerplaatsen aangelegd in de parkeerkelder van het appartementencomplex ten oosten van het plangebied. Daarnaast zijn er 6 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op het dek van het appartementencomplex ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

In mei 2016 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de parkeerdruk rondom het Kruseind in Gemert. Uit deze parkeerdrukmeting, bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting, blijkt dat de capaciteit van het parkeerdek bestaat uit 19 parkeerplaatsen, waarvan er een bezettingsgraad is tussen de 21% en 47%. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie voldoende ruimte is op het parkeerdek om te kunnen rekenen met de 6 openbare parkeerplaatsen die hier reeds gerealiseerd waren ten behoeve van het project bestaande uit 13 appartementen.

Nu het woningbouwaantal wijzigt van 13 naar 18 appartementen dient gerekend te worden met de vigerende parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. Deze nieuwe parkeernorm bestaat uit 0,7 parkeerplaats voor het openbaar gebied en 0,6 parkeerplaats op het eigen terrein. Voor de 18 appartementen kan hieruit geconcludeerd worden dat er 13 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en 11 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Aangezien er 13 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van het appartementencomplex ten oosten van het plangebied zijn gerealiseerd en 6 openbare parkeerplaatsen op het parkeerdek zijn gerealiseerd en in gebruik kunnen worden genomen door onderhavige ontwikkeling dienen er nog 5 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze 5 parkeerplaatsen worden als langspaarkeerplaats gerealiseerd ten westen van de nieuwe bebouwing, evenwijdig aan het Kruiseind.

In voorliggend bestemmingsplan is in de regels geborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dient te worden, dat op basis van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 van de gemeente Gemert-Bakel, of de daarna geldende nota, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient getoetst te worden of de bouwaanvraag het benodigde aantal parkeerplaatsen bevat.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling van 18 appartementen in het plangebied.

2.5. Vertaling naar bestemmingsplan

De realisatie van de 18 gestapelde woningen is in de regels en op de verbeelding vastgelegd.

Het plangebied is daartoe voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is het maximaal aantal te bouwen woningen aangegeven, de woningbouwtypologie, de bouwhoogte en situering van de bebouwing.

2.6. Uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan zijn de gronden volledig in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Op deze wijze wordt voldaan aan het verplichte kostenverhaal. Door het als gemeente in eigendom hebben van de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten.

3. Bestemmingsplan “De Leijgraaf, De Mortel”

3.1. Inleiding

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.

3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 december 2016 heeft het college van B&W besloten omgevingsvergunningen te verlenen vooruitlopend op vaststelling van het bestemmingsplan. Alleen als na de inzageperiode van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ontvangen, is het college bereid de omgevingsvergunningen te verlenen. Met deze werkwijze kunnen de potentiële kopers in juli 2017 starten met bouwen, mits zij voor 1 april 2017 wel de vereiste stukken voor de omgevingsvergunning compleet indienen.

De potentiële bouwers lopen het risico dat er een zienswijze tegen het bestemmingsplan wordt ingediend of dat er een bezwaar tegen hun vergunningsaanvraag wordt ingediend. Dit bezwaar zal dan naar alle waarschijnlijkheid gegrond verklaard worden en zal de vergunning niet verleend kunnen worden. De bouwers zijn dan gedupeerd en moeten wachten op de vaststelling van het bestemmingsplan. De betrokken mensen zijn over dit risico vooraf geïnformeerd, en dat dit risico geheel voor eigen rekening komt. Zij stemmen dus bewust in met deze werkwijze en bijbehorende risico's.

Het streven is om in de zomer van 2017 te kunnen bouwen, uitgaande van het kunnen verlenen van omgevingsvergunningen na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan. Deze planning is zo gecommuniceerd met de gegadigden. Om dit te kunnen halen dient het bestemmingsplan mee te lopen in de herzieningsronde van april 2017, die op 3 april 2017 ter inzage zal gaan.

3.3 Besluit college Gedeputeerde Staten

Betreft de provinciale zone ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’, er is slecht sprake van een geringe overschrijding van de zone met de woonbestemming. Voor het overige gaat het om de bestemming Groen en Agrarisch. Voor de geringe overschrijding zal via een verzoek aan GS gevraagd worden om de zone aan te passen.

De voorbereiding van dit verzoek loopt parallel met de bestemmingsplan procedure. Na de inzagetermijn zal aan GS formeel het verzoek gedaan moeten worden (inclusief eventuele zienswijzen hierop). Alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient GS te besluiten over dit verzoek.

Er is nauw overleg met de provinciale ambtenaren over dit verzoek om er voor te zorgen dat het besluit van GS geen vertraging oploopt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook uit nader overleg met de provinciale ambtenaren wordt niet verwacht dat voor een dergelijk kleine aanpassing een negatief besluit van GS zal worden genomen.

3.4 Bestaande situatie

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.

Stedenbouwkundig en landschapstructuur

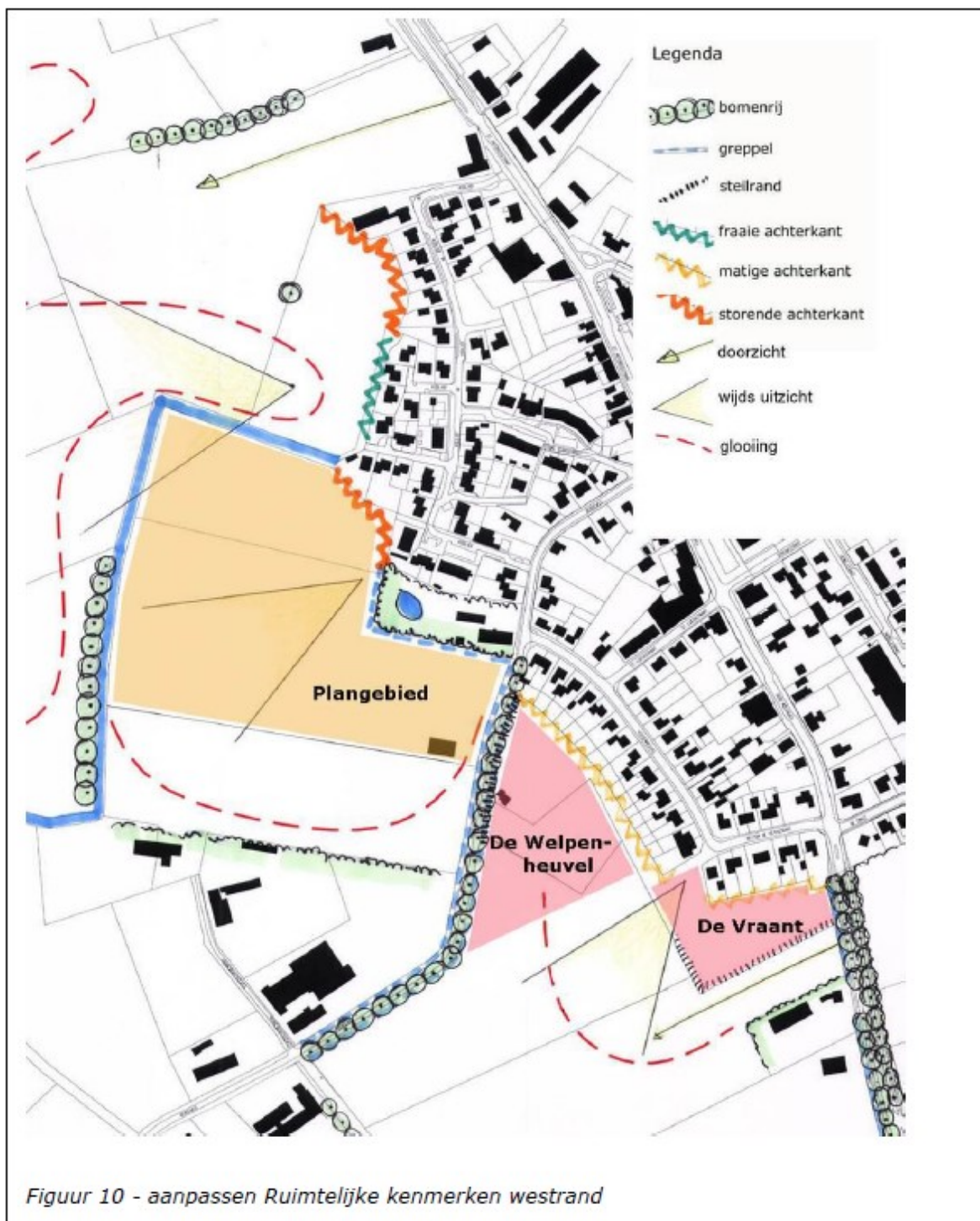
Het plangebied en omgeving wordt gekenmerkt door een duidelijk verschil tussen agrarisch gebied en dorpskern. Vanuit de kernrand is zicht op een glooiend landschap met beplantingen en vergezichten. Het akkercomplex, de hoge en lage Kranebraeken, is zeer open op enkele bomenrijen langs de Leijgraaf en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

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.



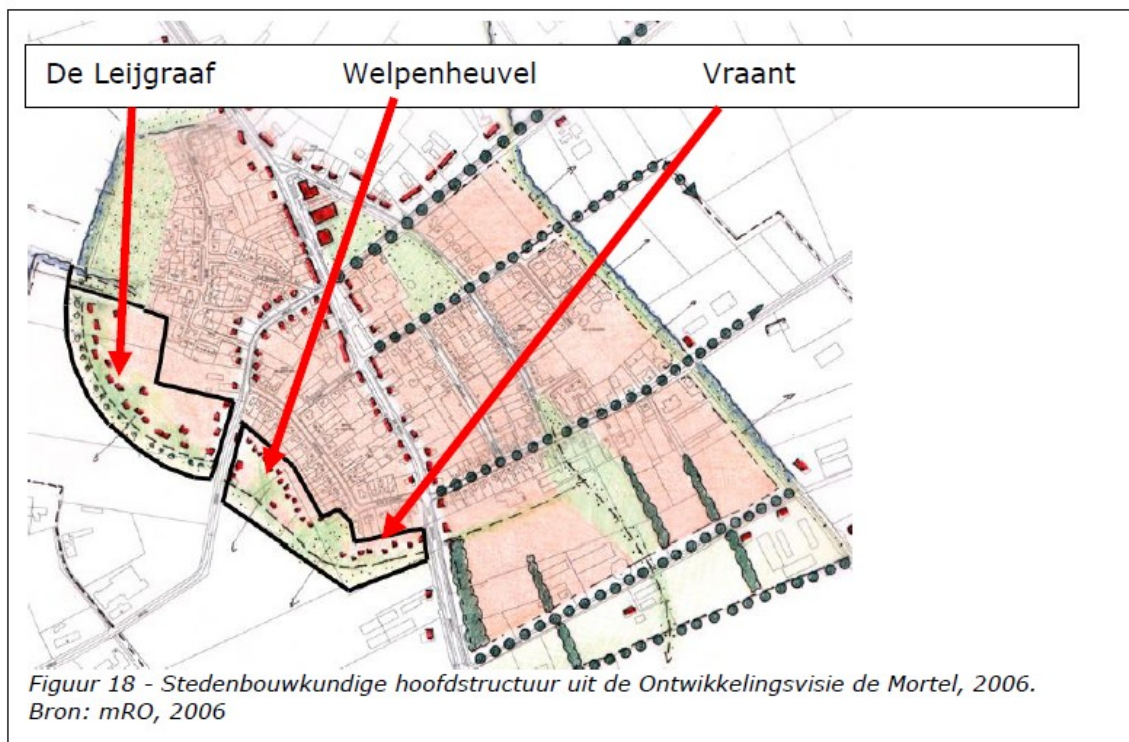
Figuur 3 - Luchtfoto bestaande situatie plangebied. Bron: Bingmaps

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.



3.5 Planomschrijving

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, i.c. de Vraant en daarna de Welpenheuvel. In het voorliggende plan wordt een ontwikkeling van de Leigraaf aan de zuidwestzijde van het dorp mogelijk gemaakt.



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.



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 voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

De te bouwen woningen zullen bestaan uit een 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.

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. In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een **Gereedschapskist** 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.

De gemeente verkoopt de bouwgrond; de woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontworpen en gebouwd.

In april 2016 is er een waterhuishoudkundig onderzoek verricht door Econsultancy. 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 zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor water in beeld gebracht. 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. Het plangebied heeft door de hoge grondwaterstanden en de ligging van de Peelrandbreuk een aantal risico's voor de woningbouwontwikkeling. 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 blijkt dat er minimaal 756 m³ nodig is. De westzijde in verband met de peelrandbreuk (diepe grondwaterstand) is de meest geschikte plek voor infiltratie.

In het eerst te ontwikkelen deel (oostelijk) is er in totaal circa 300 m³ berging bij een (gemiddelde) diepte van 50 cm. De wadi wordt aangeplant met lage inheemse struikensoorten en hier en daar een boom van de tweede grootte (bv een lijsterbes). Deze beplanting is bestand tegen tijdelijke wateroverlast.

In het tweede te ontwikkelen deel aan de westzijde bij de Koolhof is dan nog ruim 450 m³ waterberging nodig. Dit is te realiseren door een wadi van minimaal dezelfde breedte met een (gemiddelde) diepte van 70 cm. In dit deel is in het plan bovendien een wandelpad opgenomen zodat de minimale breedte van 10 m noodzakelijk is. In het bestemmingsplan is dit mogelijk in de bestemming groen met de aanduiding waterberging.

3.6 Vertaling 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 woningbouwtypologie, de bouwhoogten en de differentiatie van de voorgevelrooilijnen en situering van de bebouwing.

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 en het openbaar groen dat door de gemeente wordt gerealiseerd zijn in de bestemming Groen aangeduid.

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

3.7 Uitvoerbaarheid

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.

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.