
REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' met het identificatienummer NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneen gebouwde woning/ wooneenheid

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.7 aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het zonder personeel bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk geen detailhandel zijnde, met uitzondering van detailhandel via een webwinkel met ondergeschikte opslag niet groter dan 20 m² en uitgezonderd van prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is of daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.8 aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten

een beroep of het zonder personeel beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, kunstzinnig, ontwerptechnisch dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Ter plaats wordt geen detailhandel, showroom en prostitutie toegestaan of daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.9 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

1.13 beeldkwaliteit

waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie;

1.14 beeldkwaliteitplan(nen)

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan(nen) en als onderdeel onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan;

1.15 beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten;

1.16 bestaand

bij bouwwerken:

- vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik:

- vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag:

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 brandkraan

een aftappunt van bluswater voor de brandweer;

1.28 dakopbouw

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

1.29 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geliberaliseerde woning voor middenhuur

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.32 gevellijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.33 haag

een dichte rij struiken van minimaal 5 stuks per strekkende meter;

1.34 hoofdgebouw

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 hondenuitlaatterrein- en losloopgebied

een afgebakend en aangeduid terrein specifiek bedoeld voor het uitlaten van honden, waar honden hun behoefte kunnen doen en tevens vrij kunnen rond lopen zonder aangelijnd te zijn;

1.36 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

1.37 kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

1.38 kwetsbare objecten

objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.39 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.40 ontwikkellocatie

locatie die nu of op korte termijn beschikbaar is voor herontwikkeling ten behoeve van stedelijke functies;

1.41 open corridor

een strook land of een gebied gelegen tussen twee (of meerdere) gebieden, vrij van hoge beplanting en hoge bebouwing om een zichtlijn te creëren;

1.42 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

1.44 particulier opdrachtgeverschap

particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

1.45 peil

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

1.46 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.48 sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.49 volkstuintje

een particuliere tuin, bestaande uit een apart perceel, gelegen op een volkstuintjescomplex, zoals vastgelegd op de verkavelingstekening opgenomen in bijlage 3.

1.50 volkstuincomplex

een gezamenlijke eenheid van maximaal 68 volkstuintjes, geëxploiteerd door een stichting/vereniging en zoals vastgelegd op de verkavelingstekening opgenomen in bijlage 3.

1.51 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.52 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.53 waardevolle boom

een te beschermen boom zoals opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel;

1.54 waardevolle groenstructuur

een te beschermen structuur met bomen zoals opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel;

1.55 waterhuishouding

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, verbruikt of afgevoerd wordt;

1.56 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid zoals een appartement;

1.57 zeer kwetsbaar object

een object bestemd voor:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
 - 1. voor kinderopvang; of
 - 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- c. een celfunctie;
- d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied; of
- e. een onderwijsfunctie:
 - 1. voor basisschoolonderwijs; of
 - 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking;

1.58 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.8 de diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
 - b. behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
 - d. extensief recreatief medegebruik;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', een volkstuin;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gilde', stalling en gildeactiviteiten waaronder bijeenkomsten in gebouwen tot maximaal 10 personen, vendelen en opslag, stalling, beheer en onderhoud in gebouwen ten behoeve van gildeactiviteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt uitgesloten', zijn boomgaarden en fruitteeltbedrijven uitgesloten; met daaraan ondergeschikt:
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak', met uitzondering van de aanduiding 'volkstuin' waar per volkstuintje maximaal één transparante kweekkas is toegestaan met een maximale oppervlakte van 8 m² en een maximale bouwhoogte van 2 m en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' de bouwhoogte maximaal 1,2 m mag bedragen;
- b. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, niet zijnde hekwerken, mag maximaal 1,5 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' de bouwhoogte maximaal 1,2m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overige kweekkasjes mag maximaal 1 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten' mag de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale bouwhoogte van 2,5 m hebben met een totaal oppervlak van 1 m² per volkstuin, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' de bouwhoogte maximaal 1,2 m mag bedragen.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' hagen en opgaande beplanting hoger dan 1,20m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gilde', bijeenkomsten in gebouwen met meer dan 10 personen, trommelen, kruisboogschieten en andere gildeactiviteiten die overlast en hinder naar de omgeving veroorzaken.

3.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

3.4.1 *Verboden uitvoering van andere werken*

Het is verboden op of in de in de 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. aanleggen van drainage;
- g. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m²;
- h. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen.

3.4.2 *Voorwaarden*

De in 3.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de in 3.1 genoemde doeleinden;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

3.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 0,40 m) ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 4 Groen - Doonheide II

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Doonheide II' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- e. speelvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatterreinen en -losloopgebieden;
- g. (ontsluitings-) wegen en paden;
- h. kunstobjecten;
- i. leidingen en kabels;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een lpg vulpunt;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' een open corridor;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 4.1 worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

4.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' bouwwerken van openbaar nut niet zijn toegestaan:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijn toegestaan:

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 4.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- c. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- f. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen;
- g. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1;
- h. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder g. van dit artikel niet in stand worden gehouden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- i. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' opgaande beplanting hoger dan 1,20m.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m², behoudens voor de aanleg van erfontsluitingen, wandelpaden en fietspaden;
- b. aanbrengen van oppervlakteverharding binnen 2 m vanaf de stam van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bomen' een afstand van minimaal 3,5 m geldt;
- c. bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen 2 m vanaf de kruin (kroonprojectie) van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren;
- d. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3m¹ hoogte boven het maaiveld.

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel 4.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

4.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen;
 - b. sociaal-culturele voorzieningen;
 - c. sociaal-medische voorzieningen;
 - d. wijkvoorzieningen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. kunstobjecten;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - j. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - k. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van dit artikel worden en gelden de volgende bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een bebouwingspercentage is aangegeven mag het oppervlak aan bebouwing niet meer bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage;
- b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan artikel 5.4, artikel 19.1, artikel 19.2 én aan artikel 19.3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn woningen uitsluitend toegestaan in gestapelde vorm op de bovenverdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is het toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren;
- e. binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maximaal 15 nieuw te realiseren woningen/ wooneenheden toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het maximum oppervlakte bvo van de maatschappelijke voorziening bedraagt 800 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', mag de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dienen gebouwen met een kap te worden afgerond.

5.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde -anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer- mag maximaal 4 m¹ bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken voor wonen, anders dan bedoeld in artikel 5.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecavoorziening;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf;
- e. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf;
- f. opslag- of bergplaats van stoffen en/ of (bouw- en aannemers)materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- g. storten of lozen van vast vloeibare afvalstoffen, behouden voor zover dat noodzakelijke is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. verkoop van motorbrandstoffen.

5.4 Voorwaardelijke verplichting

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting geluidluwe gevel

Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidluwe gevel' dient:

- a. voor een woning/ wooneenheid waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld de woning te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
- b. door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;

met daaraan ondergeschikt:

- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. onverharde (wandel)paden;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Bij toepassing van de in 6.3.2 beschreven afwijkingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1).

6.3.2 Hekwerken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 voor het plaatsen van hekwerken met een hoogte van maximaal 2,5 m, voor de volgende doeleinden:

- a. illegale vuilstorting tegengaan om zo het ecologische evenwicht te bewaren;
- b. begrazing van bossen tegengaan door paarden, etc.;
- c. verkeersveiligheid bevorderen om overstekend wild tegen te houden;
- d. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Het gebruiken van de gronden met de bestemming 'Natuur', is alleen toegestaan mits dit ten dienste staat van de natuurbestemming en geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

6.4.2 Strijdig gebruik

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. het afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het diepploegen en diepwoelen;
- d. het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- f. het aanleggen van mest- of waterbassins, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' wadi's ten behoeve van waterberging zijn toegestaan;
- g. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening;
- h. het gebruiken van gronden ten behoeve van parkeren;
- i. het gebruiken van gronden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering;
- j. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

6.4.3 Uitzondering

Het in 6.4.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- c. het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen), met uitzondering van wadi's ten behoeve van waterberging voor maximaal 1.350 m³ en bodemhoogte wadi 15,35 m+ NAP;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen dient te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;

6.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 5) .
- b. het realiseren van natuurlijke poelen als bedoeld in lid 6.5.1 sub c. is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er is minstens één flauw talud van 1:6. Bij voorkeur aan de noordzijde i.v.m. optimale bezonning;
 2. de poel een maximale diepte heeft van 2 meter onder het maaiveld;
 3. de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) niet dieper is dan 1,5 meter onder het maaiveld;
 4. de maximale oppervlakte van het uit te graven grondvlak is niet groter dan 250 m²;
 5. er maximaal 500 m³ grondverplaatsing plaatsvinden;
 6. indien bos gerooid moet worden ten behoeve van de poel wordt dit gecompenseerd. Hiervoor moet een planvoorstel worden overlegd;
 7. er wordt direct noch indirect onevenredige afbreuk gedaan aan de overige waarden en kwaliteiten van desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding en past in het landschappelijk inpassingsplan, conform Bijlage 1.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een verkeersfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brandkraan' een extra brandkraan;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. straatmeubilair;
- met daaraan ondergeschikt:
- h. kunstobjecten;
 - i. leidingen en kabels;
 - j. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een lpg vulpunt;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 7.1 benoemde doeleinden worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 7.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

7.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- d. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- e. het verwijderen van groene inrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de artikel 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding binnen 2 m vanaf de stam van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren;
- b. bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen 2 m vanaf de kruin (kroonprojectie) van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren.

7.4.2 Voorwaarden

De in artikel 7.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel 7.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

7.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 7.1.17.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaam verkeer routes;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. straatmeubilair;
- met daaraan ondergeschikt:
- h. kunstobjecten;
 - i. leidingen en kabels;
 - j. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 8.1 benoemde doeleinden worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5m¹ bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 8.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

8.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- d. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- e. het verwijderen van groene inrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3 m¹ hoogte boven het maaiveld.

8.4.2 Voorwaarden

De in artikel 8.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met genoemde doeleinden in artikel 8.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

8.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 8.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;
met daaraan ondergeschikt:
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' één toerit naar parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en paden t.b.v. langzaam verkeer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting en terreininrichting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag'; erf- of perceelafscheidings grenzend aan de openbare ruimte uitsluitend in de vorm van hagen zijn toegestaan;
- h. parkeervoorzieningen, met dien verstand dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen', het aantal parkeerplaatsen niet meer mag bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- i. tuinen en erven en hemelwaterinfiltratie;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 9.1 én gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

9.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 2. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. 60% voor aaneengebouwde woningen;
 4. 80% voor gestapelde woningen;
- b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan artikel 9.7, artikel 19.1, artikel 19.2 én aan artikel 19.3;

- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide type woning is uitsluitend het aangeduide type woning toegestaan;
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaande woningen conform bijbehorende planregels;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee-onder-één-kap woningen conform bijbehorende planregels;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde of geschakelde woningen conform bijbehorende planregels;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen conform bijbehorende planregels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is het toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren;
- e. binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 273 nieuw te realiseren woningen/ wooneenheden toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren tenzij:
 - 1. het vervangende nieuwbouw betreft;
 - 2. het een ontwikkellocatie met de bestemming 'Wonen' betreft zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen;
 - 3. op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is opgenomen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal woningen nog niet is gerealiseerd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd;
- c. in aanvulling van het bepaalde onder 9.2.1 sub c. en e. geldt voor het volgende:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt het aantal aaneengebouwde woningen per aaneengesloten deel maximaal 5;
- d. in aanvulling van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder b. geldt dat hoofdgebouwen in of maximaal 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak gebouwd dienen te worden gebouwd mits de afstand met de perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de voorgevel van een bouwblok met één of meerdere woningen ten minste 1m moet verspringen ten opzicht van aangrenzende woningen;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder b. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- f. de maximale goothoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', de maximale bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', uitgezonderd:
 - 1. de vergunde maximale goot- en bouwhoogte;

- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder f. mogen de vergunde goot- en bouwhoogte:
1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5 m¹ bedraagt;
 - (de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10 m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- h. het vergunde hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m¹ tot een maximale diepte van 15 m¹ worden uitgebreid, gemeten vanuit de vergunde voorgevel van het hoofdgebouw én bij nieuw op te richten woning/ wooneenheid gemeten vanuit de vergunde voorgevel, voor zover het (bestaande) hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
- i. ten aanzien van de situering van de woning/ wooneenheid geldt de situering van de hoofdgebouwen zoals vergund ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, en voor nieuw te bouwen woningen de volgende regels:
1. in geval van vrijstaande woningen dient het hoofdgebouw aan twee zijden minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 2. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 3. in geval van aaneengebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd;
- j. In afwijking van het bepaalde onder sub i. is voor aaneengebouwde woningen een afstand van minimaal 2 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens toegestaan indien de grens van het bouwvlak op 2m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen.

9.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en/of vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b. geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' bijbehorende bouwwerken achter de achtergevel van het hoofdgebouw, c.q. de achtergevelrooilijn, van de zijde naar openbaar toegankelijk gebied dienen te worden gebouwd;
 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;

3. bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied mogen worden gebouwd, mits gelegen binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied ten minste 3 m¹ dient te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 1. van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 2. van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- e. voor een vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen, m.u.v. kavels met een oppervlakte van 1.000m² waar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 100m² is toegestaan;
 2. de goothoogte mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
 3. indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak:
 - mag de dakhelling maximaal 45° bedragen en;
 - mag de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 7m¹;
- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder e.;
 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- g. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- h. aan de achtergevel en zijgevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

9.2.4 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

9.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen en mits deze minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van werken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in lid 9.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

9.3.1 Niet-strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- c. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1;
- d. de parkeernorm zoals bedoeld onder c. van dit artikel in stand wordt gehouden;
- e. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en/ of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

9.3.2 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in artikel 9.1;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. indien niet wordt voldaan aan de regelingen zoals opgenomen in artikel 19.1 én artikel 19.2;
- j. de voorzieningen zoals bedoeld onder i. van dit artikel niet in stand worden gehouden;
- k. het gebruik en/of de inrichting van gronden als 'erf' zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 bijlage II Bor, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 70 m² als genoemd in het artikel 9.5.2 met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in het artikel 9.5.2 niet overschreden wordt en voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 - de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 2. de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

9.5.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. op het eigen perceel voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1;
- e. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- g. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de artikel 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding binnen 2 m vanaf de stam van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren;
- b. bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen 2 m vanaf de kruin (kroonprojectie) van bestaande waardevolle bomen en of waardevolle groenstructuren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' het aanbrengen van oppervlakteverharding en het vellen of rooien van hagen, behoudens voor de aanleg van erfontsluitingen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' de breedte van de erfontsluiting maximaal 4,5 m¹ mag bedragen;
 2. maximaal 1 erfontsluiting per bouwperceel is toegestaan.

9.6.2 Voorwaarden

De in artikel 9.6.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel 9.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding én in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 2.

9.6.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 9.6.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

9.7 Voorwaardelijke verplichting

9.7.1 Voorwaardelijk verplichting asbest

Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' dient aangetoond te zijn dat ter plaatse:

- a. de gemiddelde concentratie asbest in de bodem onder de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. ligt; en
- b. het gehalte aan respirabele (asbest)vezels in de bodem onder de risiconorm van 10 mg/kg d.s. ligt.

9.7.2 Voorwaardelijke verplichting geluidluwe gevel

Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidluwe gevel' dient:

- a. voor een woning/ wooneenheid waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld de woning te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde;
- b. door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In Hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

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 en te verwachten archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op of in de in 10.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of bouwwerken niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

10.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in 10.2.1 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 2.500 m² en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen over een grotere oppervlakte dan 2.500 m²;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 10.4.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toevoegen dan wel verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Artikel 11 Waarde - Oude Akker

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

11.1.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Oude Akker'.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Verbod

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 Uitzondering

Het in 11.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

11.3 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. het vellen, rooien of kappen van houtopstanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning activiteit kappen) overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke bomenverordening.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor het overeenkomstig de hoofdbestemming bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. de cultuurhistorische waarden van de oude akker niet onevenredig worden aangetast door wezenlijke veranderingen in:
 - 1. aanwezige verkavelingen indien omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 4;
 - 2. de waardevolle elementen zoals omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 4;
 - 3. het stedenbouwkundig beeld indien omschreven in de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' zoals opgenomen in bijlage 4;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden verkleind of kunnen worden verkleind;

- c. voorafgaand een cultuurhistorisch onderzoek met waardestelling wordt uitgevoerd met betrekking tot het projectgebied waarop het planvoornemen plaatsvindt;
- d. de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (Bijlage 5) wordt toegepast.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- c. het aanleggen, wijzigen en/of verwijderen van oppervlakteverhardingen en/of weg- en straatprofielen;
- d. het graven, verbreden, verbeteren, baggeren of dempen van sloten, greppels, beken, sloten en/of andere waterlopen of kleine geïsoleerde wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- g. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie;
- h. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden.

11.5.2 Uitzonderingen

Het in 11.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was.

11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 11.5.1 zijn slechtst toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd van het cultuurhistorisch karakter van de oude akker, of;
- b. mogelijke verstoring wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden;
- c. voorafgaand wordt een cultuurhistorische onderzoek met waardestelling uitgevoerd met betrekking tot het projectgebied waarop het planvoornemen plaatsvindt.

11.5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader cultuurhistorisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn of deze zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader cultuurhistorisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van cultuurhistorisch waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m¹ boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m¹;
- g. parkeren, voor zover wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1;
- h. waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel 19.2.

12.2 Wijziging erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage 1 bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan blijkt dat wordt voldaan aan het volgende:
 1. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het bijbehorende (erf)inrichtingsplan.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding op dit specifieke onderdeel voor op de algemene planregels;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de functies zoals omschreven in de bijbehorende bestemmingsomschrijving;
- d. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, (landschappelijke) inpassing en waterhuishouding.
- e. Bouwplannen, waaronder tevens wordt verstaan de veranderingen van hoofdgebouwen én veranderingen van gevels van bouwwerken gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dienen te voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2,
- f. Bij bouwplannen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' dient een haag te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, met dien verstande dat:
 1. het aanleggen en in stand houden van hagen uitgevoerd wordt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2;
 2. de breedte van de erfontsluiting maximaal 4,5 m¹ mag bedragen;
 3. maximaal 1 erfontsluiting per bouwperceel is toegestaan;
- g. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65 m¹ boven NAP;
- h. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling conform artikel 19.1 tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
- i. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regeling voor waterberging conform artikel 19.2 tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere waterbergingsnorm is aangeduid;
- j. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan, dienen:
 1. de benodigde (groen)voorzieningen te zijn gerealiseerd, conform artikel 19.3, én daarna als zodanig in stand te worden gehouden;
- k. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de laatste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan, dienen:
 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' landschappelijk te zijn ingepast conform het landschappelijke inpassingsplan, zie Bijlage 1, en deze landschappelijke inpassing duurzaam in stand te worden gehouden;
- l. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan, dienen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kwaliteitsverbetering', de kwaliteitsverbeteringen te zijn gerealiseerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan, zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, zie Bijlage 1, en als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden.

13.2 Afwijking van bouwregels

13.2.1 Afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt.

13.3 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

14.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde artikel 14.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

14.3 Verboden ander gebruik

Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met dit bestemmingsplan.

14.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak:

- a. indien het door bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in de bijbehorende Bijlage 1 bij de regels niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de laatste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden, met dien verstande dat:
 1. indien ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' het gebruik als volkstuin volledig is komen te vervallen, de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inpassing volkstuin' niet duurzaam in stand hoeft te worden gehouden;
- b. indien niet binnen uiterlijk twee jaar, na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan, een door het bevoegd gezag goedgekeurde kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, zie Bijlage 1, is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. indien niet wordt voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels;
- d. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 19.1 en/ of deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden. Uitzondering hierop zijn, tenzij:
 1. in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
 2. het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;

- e. indien niet wordt voldaan aan artikel 19.2 en/ of deze waterberging niet duurzaam in stand wordt gehouden tenzij het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. indien niet wordt voldaan aan de groencompensatie zoals opgenomen in artikel 19.3 en/ of de groencompensatie niet duurzaam in stand worden gehouden, tenzij het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

14.5 Niet strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een (omgevings)vergunning vereist is en deze is verleend.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Veiligheidszone - circulair

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - circulair' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

15.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - circulair' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten, uitgezonderd indien:

- a. bij de woning en bijbehorende bouwwerken de vluchtroute van de bron af is gesitueerd;
- b. de muren van de woningen en bijbehorende bouwwerken die richting het LPG-vulpunt zijn gelegen, als een geheel stenen gevel worden uitgevoerd, deze woningen zijn voorzien van dakpannen van natuursteen, beton of keramiek;
- c. de kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de gebouwen die haaks staan op de stenen gevels als bedoeld onder b, voorzien zijn van houten of stalen kozijnen én voorzien te zijn van hittewerend en brandwerend glas met een brandwerendheid van minimaal 30 minuten.
- d. een extra brandkraan is gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brandkraan'.

15.1.3 Strijdig gebruik

- a. Het gebruiken van een woning en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan indien:
 1. er geen volledig obstakelvrije vluchtroute van de bron af voor elk op het perceel aanwezige gebouw aanwezig is;
 2. de muren van de woningen die richting het LPG-vulpunt zijn gelegen zonder geheel stenen gevel zijn uitgevoerd en de daken van deze woningen niet zijn voorzien van natuursteen, beton of keramiek;
 3. de kozijnen, ramen en deuren in de gevels die haaks staan op de stenen gevels als bedoeld onder 2. niet voorzien zijn van houten of stalen kozijnen en tevens niet voorzien zijn van hittewerend en brandwerend glas met een brandwerendheid van minimaal 30 minuten;
 4. de woningen niet voorzien zijn van een zichtbare instructieleaflet “hoe te handelen in geval van calamiteiten”;
 5. er geen extra brandkraan is gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brandkraan';
- b. Het gebruiken van de gronden ten behoeve van speelvoorzieningen is niet toegestaan.

15.1.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.2 voor het toestaan van de in artikel 15.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

15.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - circulair' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - circulair', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

15.2 Veiligheidszone - bevi

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

Op de gronden ter plaatse van deze aanduiding dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

15.2.2 Strijdig gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi' zijn zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

15.3 Veiligheidszone - lpg

15.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

15.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

15.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.3.2 voor het toestaan van de in artikel 15.3.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

15.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

15.4 vrijwaringszone - waterloop

15.4.1 Aanduidingsregels

De gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

15.4.2 *Bouwregels*

Op gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

15.4.3 *Afwijken van de bouwregels*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.4.2 ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.
- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

15.4.4 *Strijdig gebruik*

Het is verboden handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven.

15.4.5 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het in de grond aanbrengen, wijzigen, hebben, onderhouden of uit de grond verwijderen van voorwerpen en beplanting;
 - boren of sonderen in de grond;
 - het verhogen of verlagen van het maaiveld;
 2. het aanleggen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m²;
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding het plan te wijzigen:

- a. in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de wijziging ten hoogste 5 m¹ bedraagt;
 - 2. het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
 - 3. ter plaatse van de wijziging geen sprake is van Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 18 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017, met dien verstande dat:
 1. in geval van vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning op het eigen bouwperceel gerealiseerd dienen te worden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal parkeerplaatsen', het aantal parkeerplaatsen niet meer mag bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a. en b. van dit artikel gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het onderliggende paraplubestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

19.2 Waterberging

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, met dien verstande dat:
 1. in geval van vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen 5 m³ waterberging per woning op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden dient te worden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 2. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.
- c. bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

19.3 Groenregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen, een oppervlakte van 75 m² permanent toegankelijk openbaar groen per woning te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het realiseren van de vereiste groencompensatie is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 - 2. er in de directe omgeving, binnen een loopafstand van 300 m, voldoende groen aanwezig is;
- c. bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform het gemeentelijke groenfonds.

19.4 Woningdifferentiatie

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen dient te worden gebouwd en in stand gehouden:

- 1. minimaal 14 % in de categorie sociale huurwoning;
- 2. minimaal 7 % in de categorie sociale koop;
- 3. minimaal 15% in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur'
- 4. minimaal 12 % in de categorie particulier opdrachtgeverschap.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
DOONHEIDE-NOORD II, GEMERT

Colofon

Landschappelijk inpassingsplan
Doonheide II, Gemert

Opdrachtgever

[Redacted]

Datum

februari 2022

Ons kenmerk

170487

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding..... 4
- 2. Groenzone nabij Peelsche Loop 6
- 3. Volkstuinen..... 14
- 4. Erven..... 18
- 5. Boekelseweg 22
- 6. Lebber.....25





De bedding van de Peelse Loop ten noorden van Doonheide-Noord I

1. INLEIDING

Aanleiding

Aan de noordkant van Gemert liggen enkele agrarische percelen die in eigendom zijn van [REDACTED] bv. [REDACTED] bv heeft het voornemen om hier een nieuwe dorpse en duurzame woonbuurt met maximaal 288 woningen te realiseren. Een gevarieerd aanbod met zowel betaalbare als middeldure en dure woningen én een aantal zelfbouwkavels vormt daarbij het uitgangspunt. De ambitie is om een groene buurt te realiseren waar het prettig wonen is en waar de (historische) karakteristieken van de plek te herkennen zijn. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat hiernaast is afgebeeld. [REDACTED] bv heeft [REDACTED] gevraagd een aantal groengebieden en structuren verder uit te werken in een landschappelijk inpassingsplan. Voorliggend document beschrijft dit inpassingsplan.

Kwaliteitsverbetering

De Provincie vraagt bij de ontwikkeling van Doonheide II een kwaliteitsverbetering met een waarde van 1% van de uitgifteprijs. Deze kwaliteitsverbetering komt bovenop de (reguliere) groennormen van de gemeente. In voorliggend Landschappelijk inpassingsplan komen de deelgebied aan de orde, waar deze kwaliteitsverbetering beoogd is. Daarbij zetten we op het toevoegen en versterken van landschapselementen, het zichtbaar maken van cultuurhistorische elementen, het robuuster maken van de ecologische zone en het toevoegen van extensieve recreatiemogelijkheden.

Deelgebieden

De gebieden en structuren die nader uitgewerkt worden zijn landschappelijk gezien zeer waardevol. Concreet gaat het om de volgende deelgebieden:

1. De groenzone nabij de Peelse Loop, omdat dit grenst aan de ecologische zone én hier cultuurhistorische waarden (Landweer) aanwezig zijn die moeten worden ingepast;
2. Het volkstuintencomplex, omdat dit zich op een cultuurhistorisch waardevolle akker bevindt;
3. De erven, omdat deze zich op de overgang naar het buitengebied bevinden en een goede landschappelijke inpassing van belang is;
4. De groenstructuur langs de Boekelseweg, omdat daar een bestaande bomenrij van eiken aanwezig zijn;
5. De bestaande eiken en voorgestelde haag langs de Lebbber, omdat dit de oorspronkelijke kamerstructuur laat zien.

Per deelgebied maken we aan de hand van kaarten en referentiebeelden inzichtelijk wat de beoogde sfeer en uitstraling is van de deelgebieden en hoe deze landschappelijk kunnen worden ingepast.

Zie voor een uitgebreidere toelichting op het plan de rapportage
Stedenbouwkundig plan Doonheide II Gemert.





2. GROENZONE NABIJ PEELSE LOOP

Uitgangspunten

Ten noorden van Doonheide II ligt de Peelse Loop, een 17 km lange beek die langs de westzijde van de Peel in Noord-Brabant loopt. De beek maakt onderdeel uit van het watersysteem van de rivier de Aa. Het is niet duidelijk of de rivier een natuurlijke oorsprong heeft of dat hij (grotendeels) door de mens is gegraven. De afgelopen jaren heeft er een beekherstelproject plaatsgevonden om het verloop van de beek meer natuurlijk te maken. Ten zuiden van de Peelse Loop ligt een oude landweer. Er wordt gedacht dat de Peelse Loop ooit is gegraven als onderdeel van een Middeleeuwse landweer, een verdedigingslinie in het landschap, bestaande uit greppels, wallen en struikgewas.

Onderstaande ontwerptekening laat het beekherstel goed zien. Er is een nieuwe bedding gegraven met een smallere, licht slingerende loop in plaats van de huidige, brede loop. Aan de noordzijde van de nieuwe bedding is een geluidswal aangelegd. De huidige bedding van de Peelse Loop en de Ecologische Verbindingszone, die ten zuiden van de loop ligt, blijven bestaan en zijn afgekoppeld van de Peelse Loop. Het water zal uit de oude bedding weglopen. Door de aanleg van dammen zullen hier langgerekte, afgesloten poelen ontstaan. Deze zone zal zich op termijn op natuurlijke wijze omvormen tot bosvijvers met waterplanten. In Doonheide I is er een groenzone aangelegd tussen de woningen en de Peelse Loop. Deze groenzone krijgt een vervolg in Doonheide II.

Kwaliteitsverbetering

De Peelse Loopzone biedt bij uitstek kansen om de kwaliteitsverbetering te realiseren. Nu ligt er tegen de Peelse Loop een akker die vanuit landschapsbeleving, ecologie en recreatie weinig waarde toevoegt. Met een goede landschappelijke inpassing van deze zone kan de reeds gerealiseerde natuurzone robuuster worden gemaakt. De bredere zone aan de oostzijde krijgt een vervolg in het plangebied waardoor de natuurzone als geheel robuuster wordt. Bovendien wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt de waardevolle Landweer zichtbaar gemaakt en ontstaan er met het doortrekken van de bestaande padenstructuur extensieve recreatieve routes.

Natuur in de groenzone

Vanuit het ecologisch onderzoek zijn er een aantal uitgangspunten om significante negatieve effecten op het aangrenzende natuurgebied te voorkomen die tevens van belang zijn voor de landschappelijke inpassing:

- Effecten van licht op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen kunnen worden voorkomen door het niet beschijnen met licht van de Peelse Loop en de bomen die daar direct omheen staan. Bij het bouwen van de woningen dient voorkomen te worden dat de Peelse Loop en de bomen beschadigd worden met o.a. bouwlampen.
- Intensieve betreding én uitwerpselen in de zone rondom de beek dienen voorkomen te worden. Het is aan te bevelen een bufferzone tussen de bebouwing en wijk te realiseren met een natuurlijke vegetatie.

Landweer terugbrengen

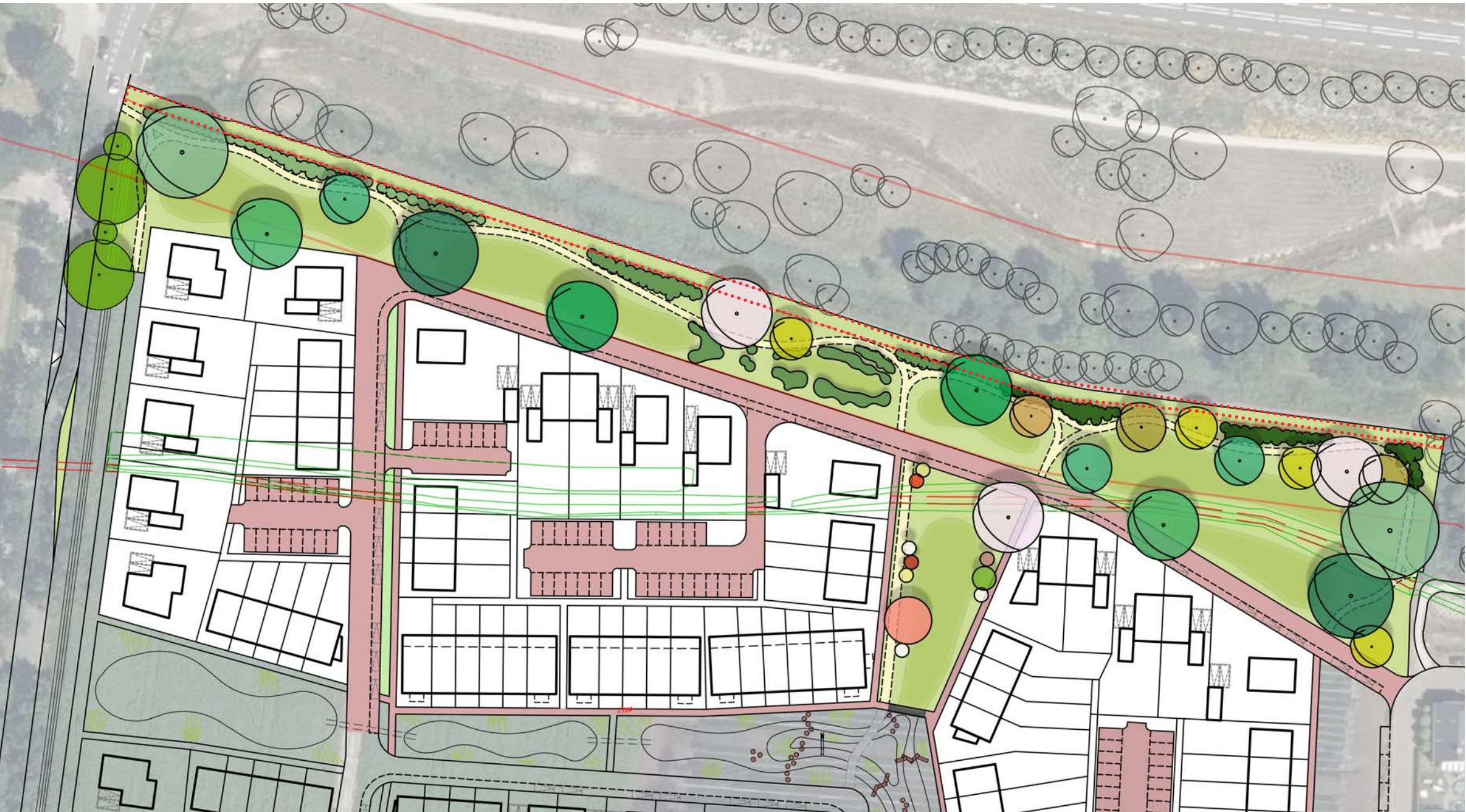
Middels archeologisch onderzoek is de ligging van een historische Landweer gereconstrueerd. Deze liep gedeeltelijk door de groenzone en gedeeltelijk door het gebied waar nu nieuwe woningen gepland zijn. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om de Landweer zichtbaar en beleefbaar te maken in het gebied. Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De landweer wordt op de oorspronkelijke plek in de openbare ruimte zichtbaar gemaakt, waarbij de overgang met de Boekelseweg wordt meegenomen. Belangrijk hierbij is dat het lineaire karakter van de landweer zichtbaar/ beleefbaar gemaakt wordt..
- De reconstructie bestaat uit de wal en twee ondiepe greppels, zoals oorspronkelijk ook was vormgegeven.
- Op sommige plaatsen was de landweer aan de noordzijde nog versterkt met struikelkuilen. Deze kunnen incidenteel aan de reconstructie toegevoegd worden als rijen paaltjes of ingegraven stenen. Dit zou als spelelement voor kinderen kunnen worden gebruikt.
- Het dient één ontwerp te zijn, met één uitstraling / thema. Dit dient ook terug te komen in de toe te passen materialen.
- Er dient een informatiebord te worden geplaatst met uitleg over de landweer.



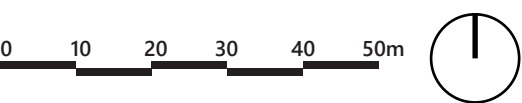
> Ontwerp voor het beekherstel van de Peelse Loop (bewerking: [redacted])

Plankaart groenzone nabij Peelse loop



Legenda

- Prunus avium
- Tilia cordata
- Alnus glutinosa
- Quercus petraea
- Sorbus Aucuparia
- Betula pubescens
- Carpinus betulus
- Tilia Cordata
- Acer campestre
- Struweelheg, hoogte max. 0.80/1.50m, open karakter
- Struweelheg, hoogte 1.50-3.00 m, semi-open karakter
- Struweelheg, hoogte 3.00-6.00 m dicht karakter



- Landweer archeologische locatie
- Indicatieve beplanting in Peelse Loop conform Definitief ontwerp beekherstelproject Peelse Loop (Stroming en Kurstjens ecologisch adviesbureau, 2015)
- Uitwerking ontwerp in afstemming met Waterschap Aa en Maas i.v.m. Keur en ontheffingsmogelijkheden

- Wadi omringd door bloemrijk grasland (mengsel Cruydhoeck G1)
- Landweer nieuw met begroeide talud en twee greppels aan weerszijden van talud, in het groengebied
- landweer in bestrating middels belijning d.m.v. patroon in straatstenen
- Wandelpad (halfverharding, conform Doonheide I)

- Heesters groene wig (boven naar onder): Cytisus scoparius, Euonimus europeaus,
- Heesters groene wig (boven naar onder): Viburnum opulus, Cornus sanguinea, Cytisus scoparius
- Heesters groene wig (boven naar onder): Malus sylvestris, Viburnum lantana
- Heesters groene wig (boven naar onder): Rosa rubiginosa, Sambucus racemosa, Viburnum lantana

Beplanting groenzone

In het plangebied passen we diverse vooral inheemse boomsoorten en struweelsoorten toe, die passen bij het bodemtype, de vochtigheid van de bodem en de cultuurhistorie van het gebied. De beplantingssoorten zijn goede waardplanten voor insecten en vlinders en worden grotendeels ook buiten het plangebied aangetroffen.

Bomen

Hiernaast staan de bomen afgebeeld die in het plangebied aangeplant worden. Rondom de wadi's wordt met meerdere boomsoorten en heesters gewerkt om zo een gevarieerd landschappelijk beeld te creëren.

De beplanting in de groenstrook sluit aan op de indicatieve beplanting zoals deze in het definitieve ontwerp voor het beekhersteltraject Peelse Loop is aangegeven, zodat er mooie doorkijkjes en zichtassen ontstaan tussen Doonheide 2 en het groengebied. Hier en daar zijn focuspunten in de groenstrook aangebracht door middel van een paar bijzondere bomen die jaarrond een interessant beeld geven, zoals de *Prunus avium* en de *Carpinus betulus*. Andere inheemse soorten zijn onder andere *Alnus glutinosa*, *Betula pubescens*, *Quercus petraea* en *Tilia cordata*.

Rondom de wadi in de groene wig richting het Peelse Loop gebied in de woonwijk, is vooral beplanting uitgekozen die zowel als meerstammige heester alswel als boom aangeplant kunnen worden. Deze soorten bloeien afwisselend in het voorjaar, en geven ook een prachtige herfstkleur. De beplanting in de groene wig hebben een (semi) transparante kroon. Het zicht op de groenstrook tegen de Peelse loop wordt hiermee geaccentueerd en de landweer met struikelkuilen, wordt hierdoor het belangrijkste element in de groene wig.

Landschappelijke struweelheg

Aan de noordelijke rand van de groenzone is een landschappelijke struweelheg aanwezig, die vrij mag uitgroeien in de breedte. De heg tegen het Peelse Loopgebied aan is beplant met deels stekelige heesters. Het Peelse Loopgebied wordt hierdoor beschermd tegen vervuiling door wandelaars. Deze heesters vormen een buffer tussen het woongebied en de ecologische zone van het Peelsche loopgebied. De heesterssoorten zijn aangeduid op de volgende bladzijde.

De groenzone verloopt van oost naar west met een gradiënt die steeds opener wordt. Aan oostzijde worden zowel bomen als heesters dichter ingeplant: de heesters in de heg aan oostzijde tegen de plangrens aan mogen tot maximaal hoogte van 3.00 m - 6.00 m beheerd worden. In het

middenstuk van het groengebied bevindt zich een semi-open gebied, waarbij de heesters losjes zijn aangeplant om de zichtassen heen, gericht op het Peelse Loopgebied. De heesters in het middenstuk langs de plangrens mogen tot maximaal hoogte van 1.50 m - 3.00 m beheerd worden. Richting de westzijde van het plangebied, wordt de structuur open gehouden om zo een duidelijke zichtas te accentueren vanaf de Boekelseweg, richting de groenzone en het Peelse Loop gebied. De heesters in de heg tegen de plangrens worden hier laag gehouden, tot een maximale hoogte van 0.80 m/ 1.50 m, om het open karakter te benadrukken.

De beplanting accentueert de zichtassen, zowel horizontaal als verticaal/ diagonaal en maakt het aantrekkelijk om een ommetje door het gebied te maken met verrassende doorkijkjes naar het Peelse Loopgebied.

Aan de straatzijde worden een variatie aan robuuste 1e orde bomen aangeplant om zo het landschappelijke karakter te benadrukken langs de doorgaande weg. Deze bomen worden zodanig opgekroond dat men er goed onderdoor kan kijken vanaf de ontsluitingsweg richting de groenzone.

Los aangeplante bosjes

Het groengebied rondom de zichtas vanaf de parkeercoffer aan noordzijde wordt verbijzonderd met los aangeplante heesters, die tevens ook een speelfunctie zouden kunnen hebben als verstopbosjes voor kinderen uit de buurt. Deze heesters liggen losjes in het landschap als uitgestrooide knikkers. De inheemse soorten van de verstopbosjes zijn niet stekelig en daarmee kindvriendelijk. De soorten zijn aangeduid op de volgende bladzijde.

Bloemrijk grasland

Voor biodiversiteit wordt een bloemrijk zadenmengsel ingezaaid met meerjarige soorten (mengsel G1 van Cruydhoeck).



Prunus avium
Zoete kers



Tilia cordata
Winterlinde



Alnus glutinosa
Zwarte Els



Quercus petraea
Winterik



Sorbus Aucuparia
Gewone lijsterbes



Betula pubescens
Zachte berk



Acer campestre
Spaanse aak



Carpinus betulus
Gewone haagbeuk

>geschikte bomen voor de noordelijke groenzone

Beplanting groenzone

Hiernaast zijn de soorten voor de landschappelijke hegbeplanting en de los aangeplante heesters in de groenzone en de groene wig aangeduid. De soorten worden afwisselend aangeplant (behalve de *Sambucus nigra*, deze wordt niet aangeplant, deze ontstaat vanzelf). De hegbeplanting tegen het Peelse loopgebied (zone 1 tot en met 3) bestaat uit meer stekelige beplanting. Hier en daar mogen een aantal soorten heesters tot maximale hoogte uitgroeien om het landschappelijke karakter te versterken, zoals bijvoorbeeld *Crataegus monogyna* en *Euonymus europaeus*. Deze zone zal nader worden uitgewerkt in afstemming met Waterschap Aa en Maas i.v.m. Keur en ontheffingsmogelijkheden.

De los aangeplante bosjes (zone 4) en heesters in de groene wig (zone 5) bestaan uit niet stekelige soorten.

De wadi's worden omringd door bloemrijk grasland (bijv. Cruydhoeck mengsel G1).

De heesters worden in de volgende 5 zones gerangschikt:

1. Dichte struweel heg met maximum hoogte van 3.00 tot 6.00 m
2. Semi-open struweelheg met maximum hoogte van 1.50 tot 3.00 m
3. Open struweelheg met maximum hoogte van 0.80 tot 1.50 m
4. Los aangeplante bosjes
5. Semi-open heesterbeplanting in groene wig



> de 5 verschillende zones in de groenstrook tegen de Peelse Loop aan



> Bloemrijk grasland met Cruydhoeck mengsel G1 rondom de wadi's

Landschappelijke hegbeplanting zone 1



Crataegus monogyna
Meidoorn



Frangula alnus
Sporkehout



Cornus sanguinea
Rode kornoelje



Acer campestre
Veldesdoorn



Viburnum opulus
Gelderse roos



Cornus mas
Gele kornoelje



Salix aurita
Geoorde wilg



Euonymus europaeus
Kardinaalsmuts

Landschappelijke hegbeplanting zone 2



Frangula alnus
Sporkehout



Rosa rubiginosa
Egelantier



Salix aurita
Geoorde wilg



Cytisus scoparius
Brem

Landschappelijke hegbeplanting (zone 3)



Vaccinium myrtillus
Blauwe bosbes



Vaccinium vitis-idaea
Vossebes



Myrica gale
Wilde gagel



Genista pilosa
Kruipbrem

Los aangeplante bosjes (zone 4)



Rhamnus frangula
Sporkehout



Viburnum lantana
Wollige sneeuwbal



Cornus sanguinea
Rode kornoelje



Cornus mas
Gele kornoelje

Heesters in de groene wig (zone 5)



Viburnum opulus
Gelderse roos



Viburnum lantana
Wollige sneeuwbal



Cornus sanguinea
Rode kornoelje



Rosa rubiginosa
Egelantier



Malus sylvestris
Wilde appel



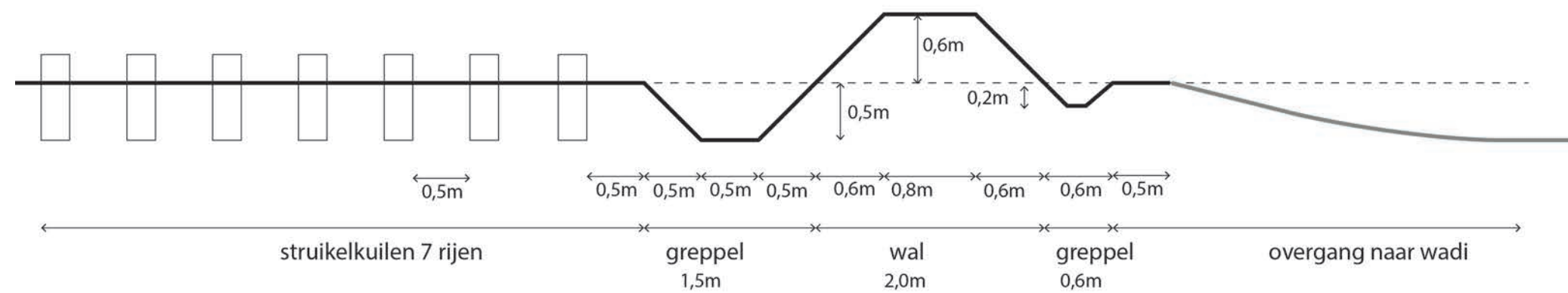
Cytisus scoparius
Brem



Euonimus europaeus
Kardinaalsmuts



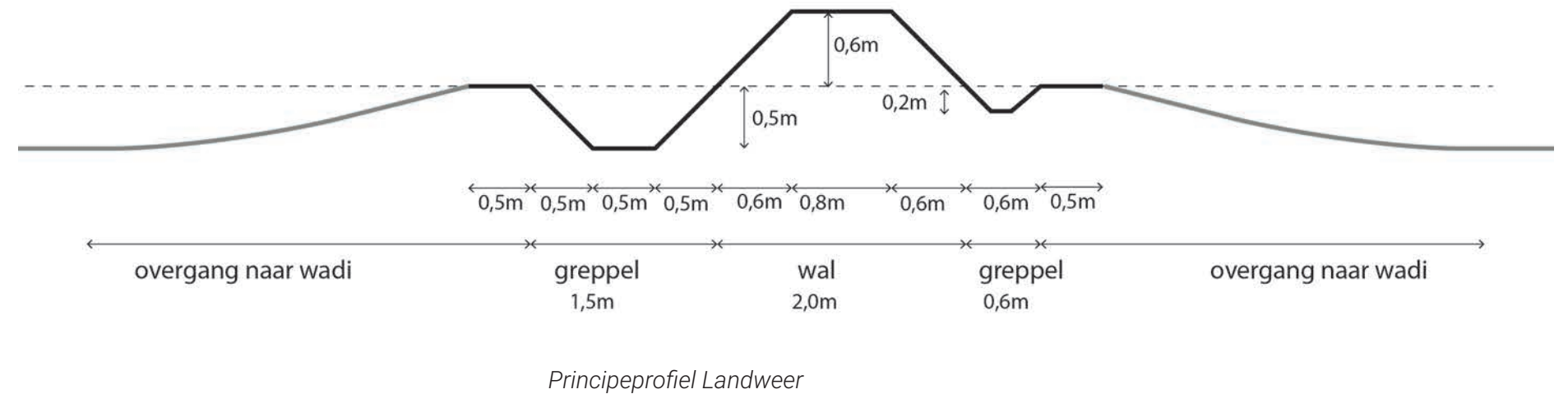
Sambucus racemosa
Trosulier



Principeprofiel Landweer met aan de noordzijde 7 rijen struikelkuilen

Landweer: zichtbaar maken historisch element

De Landweer maken we zichtbaar in de openbare ruimte. Daar waar de landweer de groenzone doorkruist brengen we een talud met greppels aan. Uit het archeologisch onderzoek valt op te maken dat de Landweer verschillende fases kende, waarin deze een wisselend profiel had (bron: evaluatierapport Gemert Doonheide II DO). Bij opgravingen zijn sporen gevonden uit een fase waarin de Landweer een asymmetrisch profiel kende met een greppel (ca. 1,5m breed), een wal (ca. 2m breed) en een greppel circa 0,5-0,75m breed. Dit profiel gebruiken we als principeprofiel. De totale maat van de Landweer bedraagt dan 4,1m waarbij aan weerszijden een vlakstand van minimaal 0,5m benodigd is voor dat de glooiende wadi kan worden ingezet. Hiermee ontstaat een duidelijk verschil tussen de glooiende landschappelijke wadi met flauwe taluds en de meer cultureel strakke vormgeving van de Landweer met vrij steile taluds. Op één plek voegen we daar een serie struikelkuilen aan toe (zie ook profiel op pagina 12). Dit weerspiegelt het feit dat het talud met greppels overal



aanwezig waren en op sommige plekken daar struikelkuilen aan toe waren gevoegd. Deze struikelkuilen vormen tevens een natuurlijke speelaanleiding en/of eenvoudige rustplek voor mensen die een ommetje maken. Daar waar de Landweer verharding doorkruist brengen we een lijnvormig element in de verharding aan. Dit element is uitgevoerd in een cortenstalen band, zodat ook teksten die refereren aan de Landweer hierin kunnen worden aangebracht. Dit geldt ook voor de openbare én semi-openbare parkeerhoven. Ook in het wegdek van de Boekelseweg komt een aanduiding van de Landweer. Dit kan in de vorm van een drempel of andere aanduiding in het wegdek (nader uit te werken in samenhang met reconstructie Boekelseweg). Tot slot wordt een informatiebord geplaatst in de groenzone die het verhaal van de Landweer duidt. Dit informatiebord is in dezelfde materialisatie uitgevoerd als het lijnvormige element in de verharding.



Lijnvormig element in verharding, d.m.v. natuurstenen of cortenstalen band



Informatieborden plaatsen



bestaande struikelkuilen, eenzelfde element bestaande uit 7 rijen kuilen toevoegen, centraal in doonheide II, zie profiel op p. 12

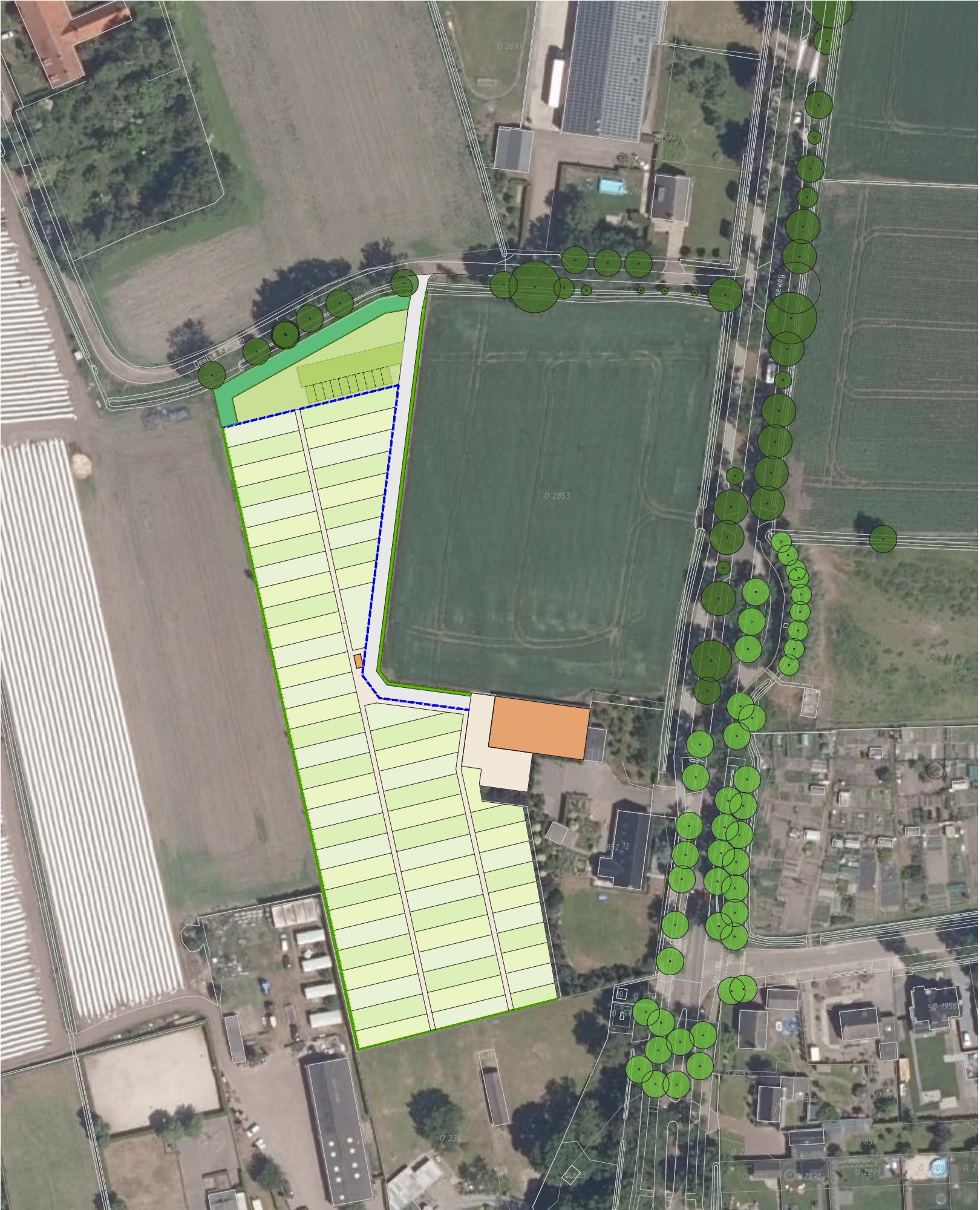
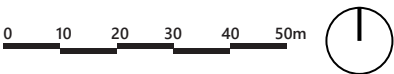


3. VOLKSTUINEN

Volkstuinen

Hiernaast is het inrichtingsplan voor de volkstuinen Deelse Kampen afgebeeld, conform voorstel [redacted] en afspraken tussen gemeente, [redacted], [redacted] en Sint Jorisdijle. Op de volgende bladzijde is de materialisering weergegeven en de bladzijde daarna de toe te passen beplanting.

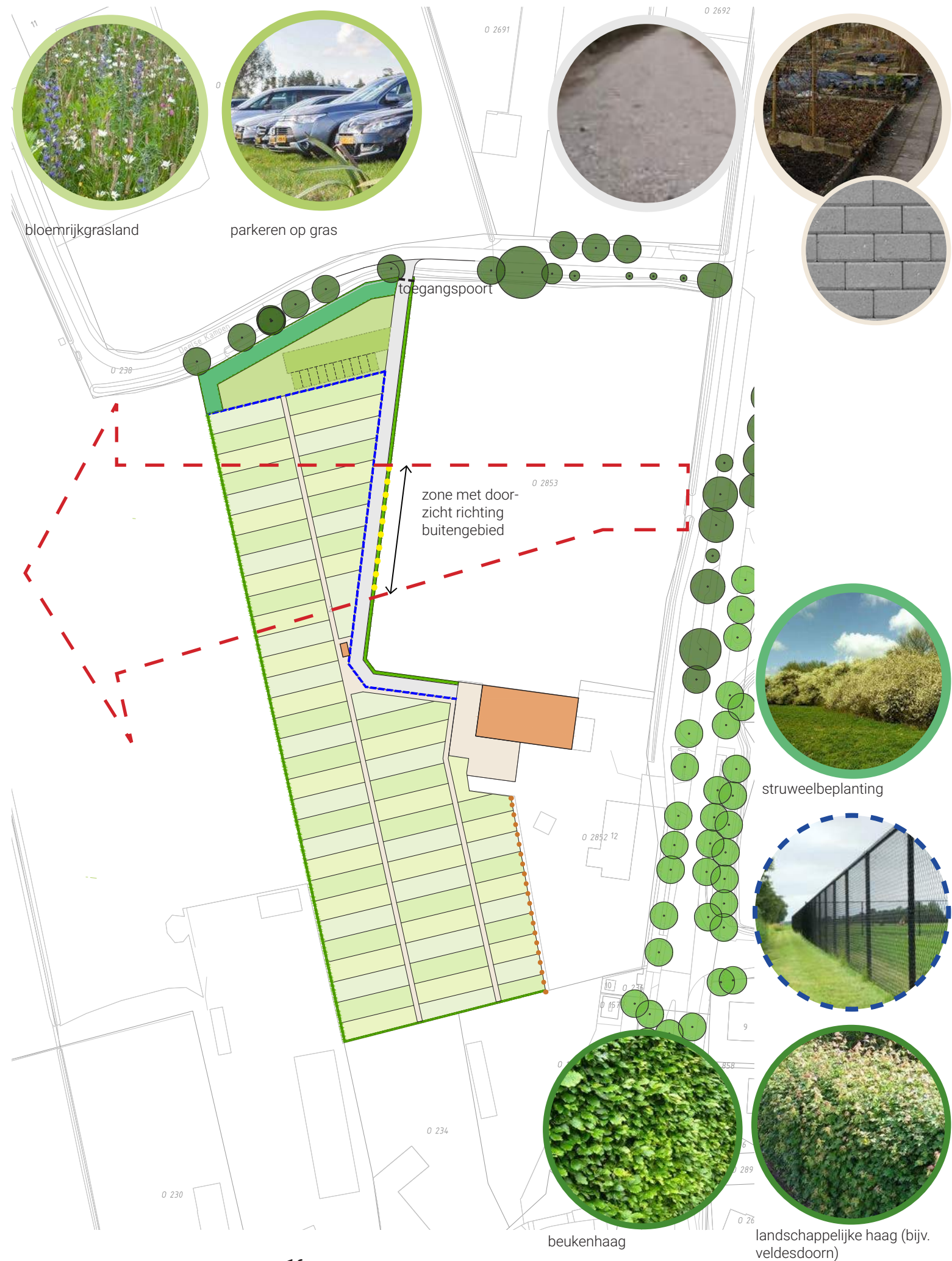
In het inrichtingsplan is de landschappelijke inpassing reeds bepaald. Alleen voor de stuweelbeplanting is in dit landschappelijk inpassingsplan een nadere uitwerking voorgesteld voor soorten en maatvoering, waarbij aansluiting is gezocht met de groenzone en de erven (zie hoofdstuk 4).



Materialisering

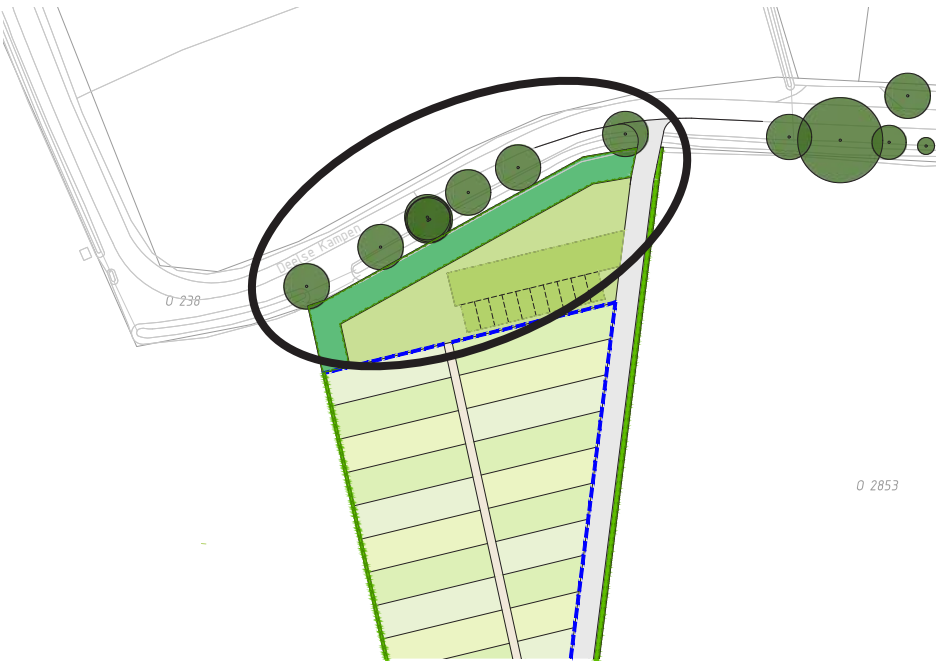
Legenda

-  struweelbeplanting
-  bloemrijk grasland
-  gras - parkeren
-  betonstenen of betonklinker
-  pad van gebroken puin
-  beukenhaag (reeds aangeplant), maximaal 2,0m hoog
-  beukenhaag (reeds aangeplant), maximaal 1,2m hoog t.b.v. doorzicht landelijk gebied
-  landschappelijke haag, maximaal 1,5m hoog, 0,5m breed (bijv. Veldesdoorn of liguster)
-  afrastering van gaashekwerk met bovenbuis, maximaal 1.50m hoog
-  bestaande erfafscheidingen (geen aanpassingen)
-  zone met doorzicht richting buitengebied



Struweelbeplanting

Aan de noordzijde is een landschappelijke gemengde struweelhaag aanwezig als landschappelijke overgang naar het landschap. De hiernaast afgebeelde soorten zijn daarvoor geschikt. Een aantal soorten worden afwisselend aangeplant (behalve de *Sambucus nigra*, deze ontstaat spontaan). De hoogte van de struweelhaag is 3.00 tot 6.00 meter en de breedte 5-6 m.



Locatie struweelhaag



Cornus mas
Gele kornoelje



Viburnum opulus
Gelderse roos



Frangula alnus
Sporkehout



Lonicera periclymenum
Wilde kamperfoelie



Cornus sanguinea
Rode kornoelje



Acer campestre
Veldesdoorn



Ligustrum vulgare
Gewone liguster



Carpinus betulus
Haagbeuk



4. ERVEN

Erven

De groenzone tussen de erven krijgt een landschappelijke uitstraling met wadi's, bloemrijk grasland enkele en enkele bomen. Tussen de erven door loopt een wandelpad, dat naar het noorden loopt. Vanwege de ligging tussen de erven en de het volkstuintencomplex, die beiden met hagen begrensd worden heeft de groenzone een besloten karakter. Om het open gebied tussen de erven als zichtas vanaf de Boekelseweg te laten functioneren, worden er geen bomen aangeplant die direct het zicht beperken. Nieuwe bomen bevinden zich met name aan de randen.

De beplantingskaart voor dit deelgebied is op de volgende bladzijde weergegeven.

Bomen

Voor de bomen bij de erven is gekozen voor een paar markante inheemse (fruit)bomen zoals *Malus sylvestris* (Wilde appel), *Acer campestre* (Spaanse aak), *Prunus avium* (Zoete kers) en *Carpinus betulus* (Haagbeuk). De beuk werd vroeger aangeplant als status van luxe op de overgang van het boerenerf naar het landschap. De erven zijn de overgang van Doonheide II naar het landschap.

Andere bomen die passend bij de erven en het gebied worden aangeplant zijn *Tilia cordata* en *Alnus glutinosa*.

Landschappelijk haag rondom de erven

Rondom de erven wordt een landschappelijke gemengde haag aangeplant, bestaande uit veldesdoorn, haagbeuk en liguster. Aan de noordzijde is een meer landschappelijke struweelhaag aanwezig in combinatie met liguster, voor een wintergroen beeld. De gemengde hagen zorgen voor biodiversiteit en zullen vanwege de meerdere soorten afwisselend bloeien en jaarrond een interessant beeld opleveren.

Bloemrijk grasland

Voor biodiversiteit wordt een bloemrijk zadenmengsel ingezaaid met meerjarige soorten, bijvoorbeeld mengsel G1 van Cruydhoeck.

Ruigte voor de wezel

Vanuit ecologisch onderzoek is het noodzakelijk om een strook ruigte aan te leggen waar de wezel dekking kan vinden. Deze ruigte bevindt zich ten zuiden van het zuidelijke erf en loopt dan langs de beukenhaag. De ruigtestrook wordt niet aangeplant, maar ontstaat op natuurlijke wijze en heeft een breedte van minimaal 3m.



Malus sylvestris
Wilde appel



Acer campestre
Spaanse aak



Tilia cordata
Winterlinde



Prunus avium
Zoete kers



Alnus glutinosa
Zwarte Els



Carpinus betulus
Haagbeuk

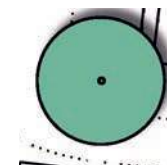


Bloemrijk grasland Cruydhoeck G1

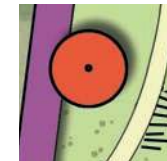
> geschikte bomen voor de groenzone tussen en rondom de erven



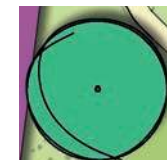
Legenda



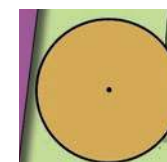
Acer campestre



Malus sylvestris



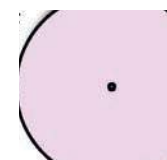
Carpinus betulus



Alnus glutinosa



Tilia cordata



Prunus avium



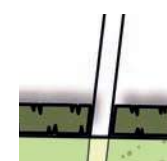
ruigtestrook voor de wezel



Bloemrijk grasland om wadi heen



Wandelpad (halfverharding conform Doonheide I)



Gemengde wintergroene haag

0 5 10 15 20 25m



Gemengde haag erven

Rondom de erven is een gemengde haag aanwezig. De hiernaast afgebeelde soorten zijn daarvoor geschikt. De maximale hoogte van de gemengde haag is 2,0 meter. De noordelijke haag bij het noordelijke erf wordt aangevuld met liguster voor een wintergroen beeld.



Acer campestre
Veldesdoorn



Ligustrum vulgare
Liguster



Carpinus betulus
Haagbeuk

Ruigtestrook voor de wezel

Vanuit ecologisch oogpunt is het noodzakelijk om een strook ruigte aan te leggen waar de wezel dekking kan vinden. Deze ruigte bevindt zich ten zuiden van het zuidelijke erf en loopt dan in noordelijke richting, oostelijk van de reeds aangeplante beukenhaag. De ruigtestrook heeft een breedte van minimaal 3m en ontstaat spontaan door te stoppen met beheer.



5. BOMEN BOEKELSEWEG

Uitgangspunten

Introductie

De bomen langs de Boekelseweg maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Bij de ontwikkeling van Doonheide II zijn op een aantal plekken aansluitingen op de Boekelseweg voorzien. Daarbij is de intentie om zoveel mogelijk bomen in te passen. Hiervoor is een bomeninventarisatie (3 april 2020) en boomeffectanalyse uitgevoerd (Alles over Groenbeheer Zuid BV, 28 mei 2021). De resultaten uit deze documenten hebben tot de volgende keuzes geleid met betrekking tot het behoud van de bomen langs de Boekelseweg:

A. Noordelijke aansluiting parallelweg

De aansluiting van de nieuwe parallelweg is ter hoogte van boom 79 (nummering conform BEA) gepositioneerd. Deze boom heeft een matige conditie. Volgens de Bomeneffectanalyse (BEA) geeft exact situeren van de nieuwe weg tussen de bomen wortelschade aan beide bomen (79 en 80); dit houdt op zijn minst terugval in conditie en toekomstverwachting in. Door de aansluiting ter hoogte van boom 79 te leggen, waarbij boom 79 komt te vervallen, wordt boom 80 volledig ongemoeid gelaten en kan deze boom volledig uitgroeien. Afstand tussen stam boom en verharding minimaal 2m.

Boomnummer	Aanlegjaar	Boomhoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Opmerkingen	Risicoanalyse	Beheermaatregelen
79	1985	12-15 m	Matig	15-30 jaar	2m va inrit	Afgestorven takken	Achterstand
80	1985	12-15 m	Redelijk	>30 jaar	1m va inrit	Stamvoetschade	Gewenst beeld



Noordelijk deel Boekelseweg

B. Aansluiting Boekelseweg - Moederkruid

Vanwege de een goede ruimtelijke aansluiting is het wenselijk om deze aansluiting recht tegenover de Deelse Kampen te situeren. Bovendien is dit een belangrijke ontsluiting voor de gehele nieuwe woonwijk, die mede ervoor zorgt dat de Doonheide zal worden ontlast. Gezien de dichte plantafstand in de Boekelseweg is de kap van één boom onontkoombaar. Door de ligging van de aansluiting hoeft er slechts één boom gekapt te worden. Dit is boom 58 met een redelijke kwaliteit en een levensverwachting van > 15 jaar.

C. Aansluiting noordelijk erf

Ter hoogte van het noordelijk erf staan boom 97 en 98 vrij dicht op elkaar. Een aansluiting tussen de bomen door is daardoor niet mogelijk. Dit betekent dat één van de twee bomen gespaard kan worden en de ander gekapt moet worden ten behoeve van de oprit. Er is gekozen om boom 98 te kappen. Dit is een zomereik met redelijke conditie en toekomstverwachting van meer dan 30 jaar.

D. Aansluiting zuidelijk erf

De aansluiting voor het zuidelijk erf is tussen boom 18 en 19 gepositioneerd. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat deze zomereiken een redelijke conditie hebben en een levensverwachting van meer dan 30 jaar. Er is voldoende ruimte om de nieuwe aansluiting te maken voor het zuidelijke erf. Uitgangspunt daarbij is het zo smal mogelijk houden van de verharding. Afstand tussen stam boom en verharding minimaal 2m.

Boomnummer	Aanlegjaar	Boomhoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Opmerkingen	Risicoanalyse	Beheermaatregelen
57	1975	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	2m vanaf inrit	Afgestorven takken	Achterstand
58	1980	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	midden op inrit	Afgestorven takken	Achterstand
59	1980	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	1m va inrit		Gewenst beeld

Boomnummer	Aanlegjaar	Boomhoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Opmerkingen	Risicoanalyse	Beheermaatregelen
97	1985	12-15 m	Matig	15-30 jaar	1m vanaf inrit	Afgestorven takken	Achterstand
98	1985	12-15 m	Redelijk	>30 jaar	op rand inrit		Gewenst beeld

Boomnummer	Aanlegjaar	Boomhoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Opmerkingen	Risicoanalyse	Beheermaatregelen
18	1970	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	2m vanaf inrit	n.v.t.	Gewenst beeld
19	1985	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	2,5m vanaf inrit	n.v.t.	Gewenst beeld



Zuidelijk deel Boekelseweg



5. LEBBER

Uitgangspunten

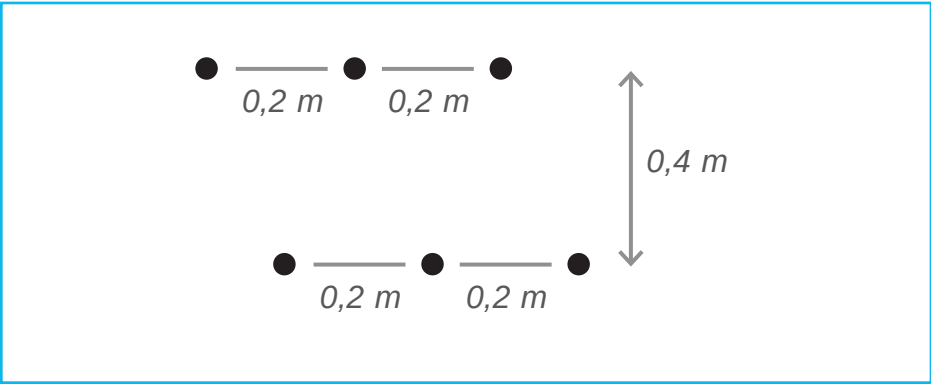
Introductie

De Lebber is een oude zandweg die en historische oost-westverbinding. In Doonheide I is de Lebber vormgegeven als een brede verbindende groenzone met een slingerend wandelpad. Aan de zuidzijde ligt een doorgaande beukenhaag die refereert aan de ligging van het zandpad. Ten zuiden daarvan was een kleinschaliger gebied met een herkenbare kamerstructuur.

In Doonheide II refereren vier oude eiken aan de ligging van het zandpad. Uiteraard worden deze eiken ingepast. Verder krijgt de beukenhaag en het slingerende wandelpad een vervolg in Doonheide II om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Kamerstructuur

Hagen op eigen terrein vormen de begrenzing van de Lebber. Deze hagen volgen de richting van het oorspronkelijke zandpad. In Doonheide II ligt deze haag op uitgeefbaar terrein. Het gebied ten zuiden daarvan krijgt een kleinschalige verkaveling met een herkenbare hagenstructuur. Deze hagen liggen eveneens op eigen terrein. Het beeldkwaliteitplan geeft de spelregels voor deze hagen op uitgeefbaar gebied.



Plantinstructie *Fagus sylvatica*



Referentiebeeld van de beukenhaag, zoals ook aanwezig in Doonheide I

Legenda

Erfafscheidingen

 Beukenhaag max. 1,80m - 2,00m



Zomereiken

De zomereiken langs de rand van de Lebber zijn waardevol om in te passen. Daarvoor dient de groeiplaats in stand gehouden te worden. Uit de boomeffectrapportage is gebleken dat de geplande (fundering van de) weg op zijn minst 3,5 m vanaf de waardevolle groep eiken verwijderd dient te blijven. Dit is middels een proefkuil onderzocht.

De weg die parallel aan de eiken ligt is 4,8m breed en ligt op 3,5 tot 4,0m uit het hart van de boom. De weg kan worden versmald, aangezien die nauwelijks een verkeerskundige functie vervuld en slechts ter voorkoming van een doodlopende straat is (voor hulpdiensten en vuilnisophaaldiensten).

Door de weg te versmallen wordt de afstand tot de bomen verder vergroot, waarmee de groeiplaats in stand kan worden gehouden.

Aan de overige zijden van de bomen mag de groeiplaats niet verstoord worden (geen ontgravingen of overige verstoringen).



Afbeelding van de zomereiken in de huidige situatie

Boomnummer	Aanlegjaar	Boomhoogte	Conditie	Toekomstverwachting	Risicoanalyse	Beheeraantreken
83	1950	18-24 m	Redelijk	>30 jaar	Afgestorven takken	Achterstand
84	1950	15-18 m	Redelijk	>30 jaar	Afgestorven takken	Achterstand
85	1950	18-24 m	Redelijk	>30 jaar	Afgestorven takken	Achterstand
86	1950	18-24 m	Redelijk	>30 jaar	Afgestorven takken	Achterstand
87	1950	18-24 m	Redelijk	>30 jaar	Afgestorven takken	Achterstand



Zomereiken Lebber



Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

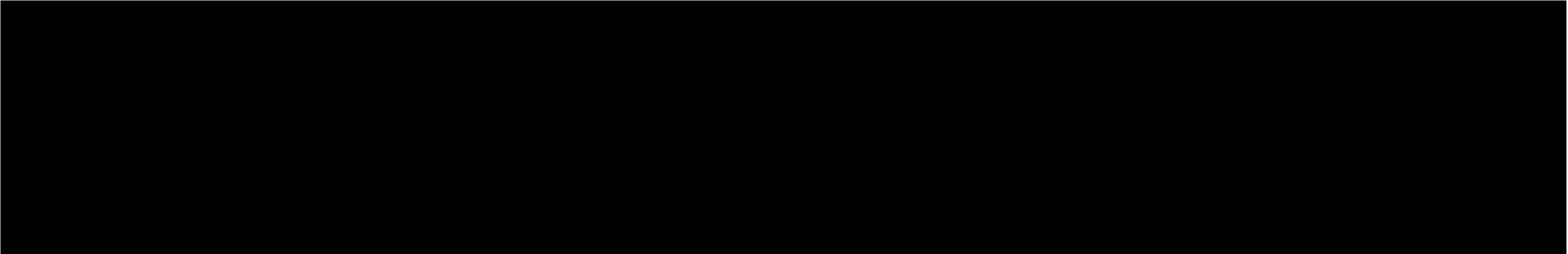


BEELDKWALITEITSPLAN

DOONHEIDE-NOORD II, GEMERT

Colofon

Beeldkwaliteitsplan
Doonheide II, Gemert



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Stedenbouwkundig plan.....	6
2. Algemeen streefbeeld	9
2.1 Doonheide-Noord I als inspiratie	10
2.2 Algemeen streefbeeld.....	11
2.3 Duurzaamheid.....	12
3. Bebouwing.....	13
3.1 De Kampen	14
3.2 De Lebber	16
3.3 De Erven	18
3.4 De Boekelseweg	20
4. Erfinrichting	22
4.1 Parkeren op eigen terrein.....	23
4.2 Erfafscheidingen.....	24
4.2 Kamerstructuur Lebber	26





De bedding van de Peelse Loop ten noorden van Doonheide-Noord I

1. INLEIDING

Aanleiding

Aan de noordkant van Gemert liggen enkele agrarische percelen die in eigendom zijn van Keizersberg Vastgoed bv. Keizersberg Vastgoed bv heeft het voornemen om hier een nieuwe dorpse en duurzame woonbuurt met maximaal 288 woningen te realiseren. Een gevarieerd aanbod met zowel betaalbare als middeldure en dure woningen én een aantal zelfbouwkavels vormt daarbij het uitgangspunt. De ambitie is om een groene buurt te realiseren waar het prettig wonen is en waar de (historische) karakteristieken van de plek te herkennen zijn. Keizersberg Vastgoed bv heeft SAB gevraagd het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen. In nauwe samenwerking met de gemeente is voorliggend beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Relatie met andere plannen en welstand

Het stedenbouwkundig plan is in een aparte rapportage opgenomen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en erfinrichting. De beoogde sfeer van de inrichting van de openbare ruimte komt aan bod in het stedenbouwkundig plan. Voor enkele delen waarbij een goede landschappelijke inpassing van belang is wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld gelijktijdig met het bestemmingsplan. Het zal vervolgens als toetsingskader dienen voor bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 Inleiding gaat in op het stedenbouwkundig plan. Dit is van belang omdat daarin de ruimtelijke opzet van het plan is weergegeven die het vertrekpunt vormt voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op het algemene sfeerbeeld voor Doonheide II en beschrijft de indeling in deelgebieden. Per deelgebied beschrijven we vervolgens de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing in hoofdstuk 3. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de beeldkwaliteitseisen voor de erfinrichting. Daarbij gaat het om inritten en erfafscheidingen.



Ligging van het plangebied

1.1 Stedenbouwkundig plan

De Boekelseweg met z'n herkenbare laanstructuur vormt een belangrijke ruggengraat van het plan. Ter hoogte van de kruising met de Deelse Kampen ligt de entree naar de nieuwe woonbuurt. Een appartementengebouw markeert deze entree. De hoofdweg kent een slingerend verloop en sluit soepel aan op het Moederkruid. Deze weg krijgt een laanstructuur met bomen in brede groenbermen aan weerszijden. De bebouwing bestaat uit gevarieerde dorpse rijwoningen die de weg ruimtelijk inkaderen.

Vanaf deze hoofdontsluiting zijn de verschillende woonvelden in de Kampen te ontsluiten. Elk woonveld grenst aan één of meerdere zijdes aan de groene zones wat voor een ontspannen sfeer zorgt. Sommige woningen grenzen direct met de voorzijde aan de autovrije groene zones, waar kinderen vrij kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De bewoners parkeren op eigen terrein of hebben een parkeerplaats op een parkeerhof. Bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich informeel in de straat. Langs de randen, aan de Boekelseweg en aan de Peelse Loop heeft de bebouwing een lossere opzet.

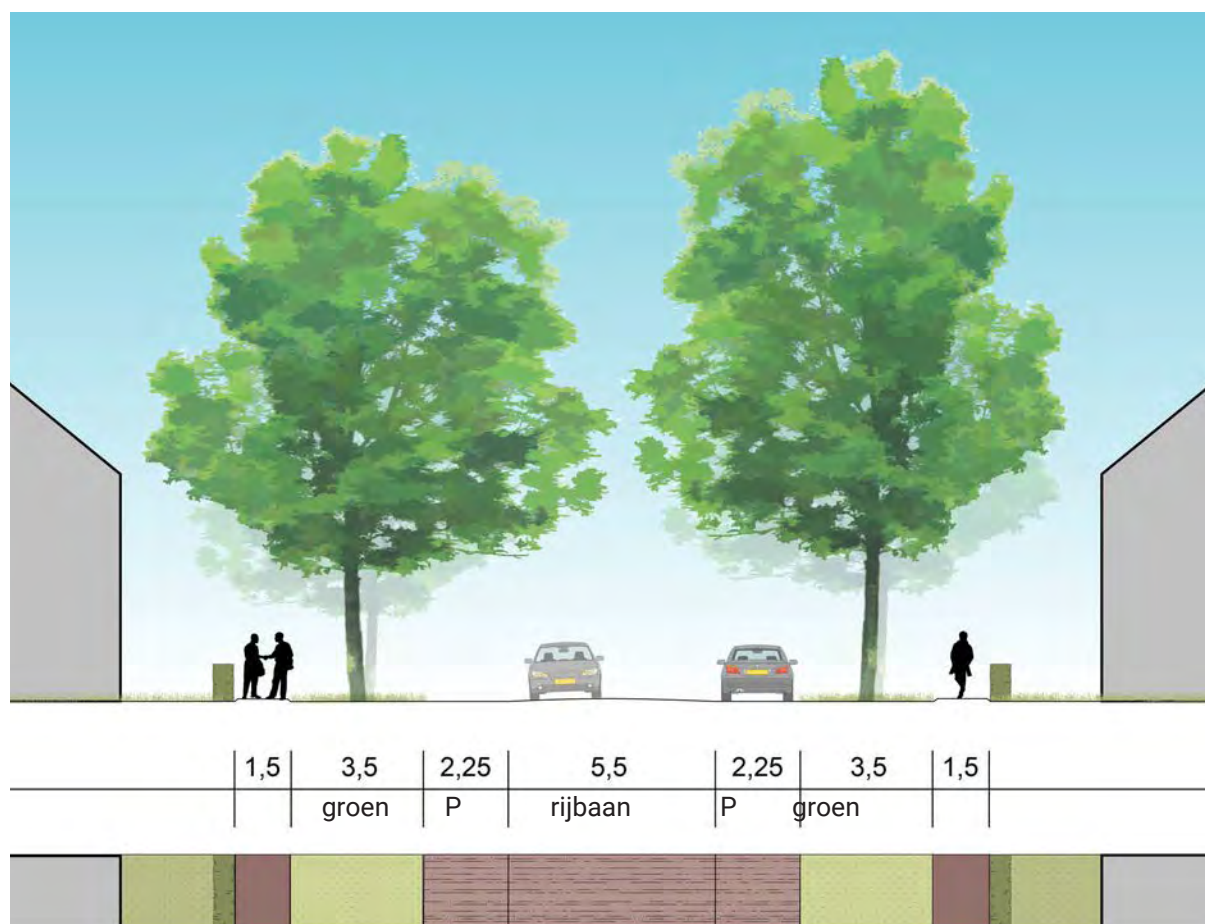
Tussen de Lebber en de Doonheide ligt deelgebied de Lebber. Dit deelgebied heeft een rechtlijnige opzet met een ontspannen verkaveling. Daarmee refereren we aan de cultuurhistorische kleinschalige en rechtlijnige opzet van dit gebied. Aan de Doonheide liggen zelfbouwkavels op ruime kavels. In dit deelgebied zijn hagen dominant aanwezig om de structuur te ondersteunen. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. De woonstraten sluiten via een tweetal lussen aan op de Doonheide en het Meizoentje. Centraal door de wijk loopt een informele noord-zuidverbinding langs het groen (deels via de woonstraten), die geschikt is voor wandelaars en fietsers.

De Erven aan de westzijde van de Boekelseweg passen in het kampenlandschap waarin de erven aan de rand van de bouwlanden liggen. Ieder erf is zodanig van opzet dat er een hoofdhuis aan de weg staat. Het hoofdhuis refereert aan een langegevelboerderij. De overige bebouwing als zijnde "schuren" is rondom het achtergelegen erf gelegen. Tussen deze erven en de volkstuinten ligt een groenzone in het verlengde van de Lebber. Een wandelpad vanuit de erven én de Lebber krijgt een vervolg richting het buitengebied (Deelse Kampen). Zo is de nieuwe woonbuurt optimaal verbonden met de omgeving.

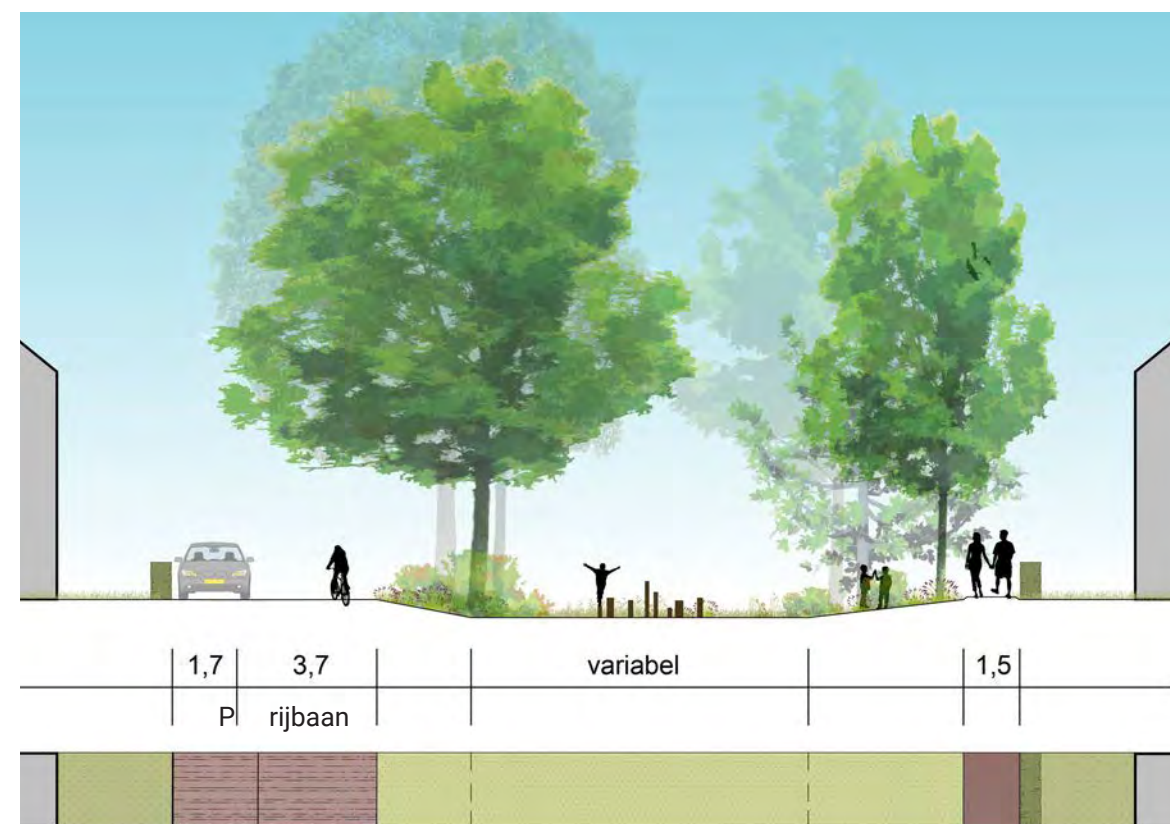
Zie voor een uitgebreidere toelichting de rapportage Stedenbouwkundig plan Doonheide II Gemert.



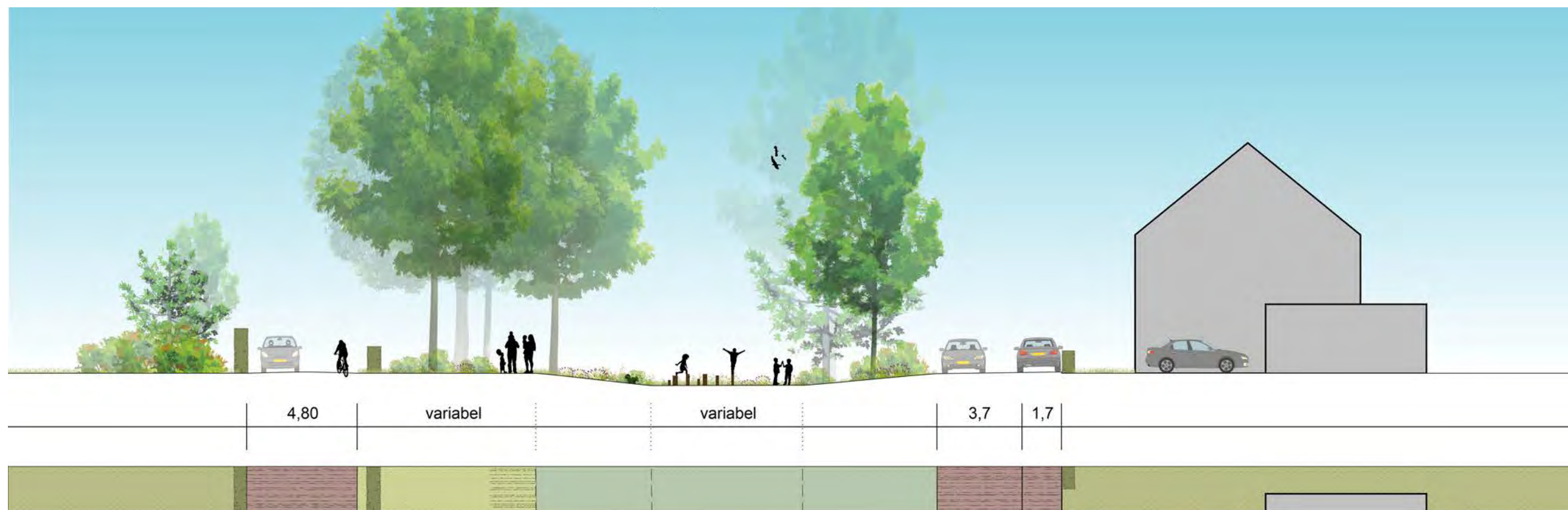




Profiel Hoofdweg



Profiel Informele woonstraat



Profiel wandelzone Lebber



2. ALGEMEEN STREEFBEEELD

2.1 Doonheide-Noord I als inspiratie

Met de realisatie van Doonheide-Noord I is al een prachtige, dorpse wijk tot stand gekomen. De groene wijk is een prettige woonomgeving en vormt een goede overgang tussen de kern Gemert en het omringende landschap.

Doonheide-Noord I vormt dan ook een belangrijke inspiratiebron voor de bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte in Doonheide-Noord II.

De belangrijkste karakteristieken van Doonheide-Noord I zijn:

- De bebouwing is zorgvuldig vormgegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de bebouwing in het binnengebied en de bebouwing langs de randen. In het binnengebied golden alleen enkele simpele adviezen ten aanzien van het materiaalgebruik om de samenhang te waarborgen; een donkerrode baksteen en een antraciete kap. De woningen bieden in hun uitstraling veel variatie, maar horen door de hiervoor genoemde kenmerken toch bij elkaar. De woningen langs de randen hebben een meer individuele vormgeving, die geïnspireerd is op de stijl van de oude boerderijen in de omgeving. Hier gold de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur). Naast de bebouwing met een landelijke uitstraling bepalen de uniforme erfgrenzen in de vorm van beukenhagen het beeld.
- De wijk is duidelijk verweven met het landschap. De groene uitstraling van de wijk, met zijn brede veelal licht glooiende bermen, bloemrijke graslanden en veel grote bomen is daarbij het meest van belang. De vormgeving van de woningen langs de randen van de wijk draagt bij aan het landschappelijke beeld. Bovendien zijn de wandelpaden in de wijk op logische wijze verbonden met wandelpaden in de omgeving, waardoor ook letterlijk verbindingen worden gecreëerd. De overgang naar het landschap wordt daarmee op een zorgvuldige wijze vormgegeven.
- De erfafscheidingen zijn heel consequent vormgegeven met een beukenhaag aan de straatzijde.
- De openbare ruimte heeft een hoogwaardige inrichting. Straatprofielen zijn breed, waardoor er veel ruimte is voor groene bermen. De rijbanen zijn uitgevoerd in gebakken straatstenen en wandelpaden kennen een duidelijke hiërarchie, waarbij hoofdpaden in gebakken klinkers zijn aangelegd en de meer landschappelijke paden in halfverharding. De herkenbare, houten lichtmasten geven de wijk karakter.
- Het water wordt op zichtbare wijze geïnfiltreerd door middel van wadi's die als subtiele verlagingen in het landschap zijn vormgegeven.



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



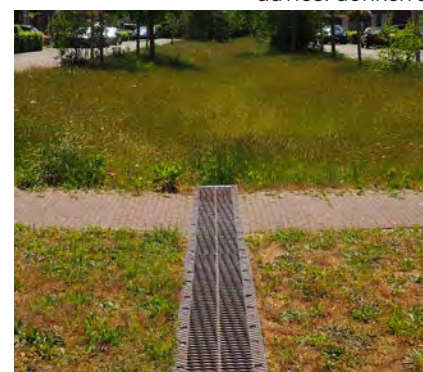
advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap



woning passend binnen 'gereedschapskist'



wadi als subtiele verlaging in het landschap



woning passend binnen 'gereedschapskist'



Robuuste beukenhagen bepalen he beeld



woningen passend binnen 'gereedschapskist'



advies: donkerrode baksteen en antraciete kap

Sfeer en uitstraling van Doonheide-Noord I

2.2 Algemeen streefbeeld

De bebouwing en openbare ruimte in Doonheide-Noord II krijgen een dorpse, groene en informele uitstraling. De kenmerken van Doonheide-Noord I vormen daarbij het uitgangspunt.

In de ruimtelijke structuur van de wijk onderscheiden we verschillende sferen: de Kampen, de Boekelseweg, de Lebber en De Erven.

De vier sfeergebieden worden hieronder op hoofdlijnen beschreven. In het volgende hoofdstuk worden de spelregels voor de bebouwing per deelgebied in meer detail uitgewerkt. Daarin wordt - waar nodig - onderscheid gemaakt tussen de verschillende sfeergebieden.

De Kampen

In deelgebied "kampen" bepalen de groene scheggen en de hoofdontsluitingsweg het ruimtelijke en groene beeld. De scheggen worden vormgegeven als autoluwe groenzones, waardoor het prettige verblijfsplekken worden met ruimte voor wateropvang en biodiversiteit. Ze vormen de directe verbinding tussen de wijk en het omliggende landschap. De woningen zijn duidelijk op de scheggen georiënteerd en staan in een strakke rooijlijn. De bebouwing begeleidt de laan, maar past door variatie binnen de rijtjes wel bij het dorpse beeld. De Kampen vormt een architectonische eenheid die ruimtelijk aansluit op Doonheide-Noord I. Eenvoudige spelregels voor materiaalgebruik én variatie binnen de rijwoningen (en appartementen) zorgen voor samenhang in het dorpse beeld.

De Boekelseweg

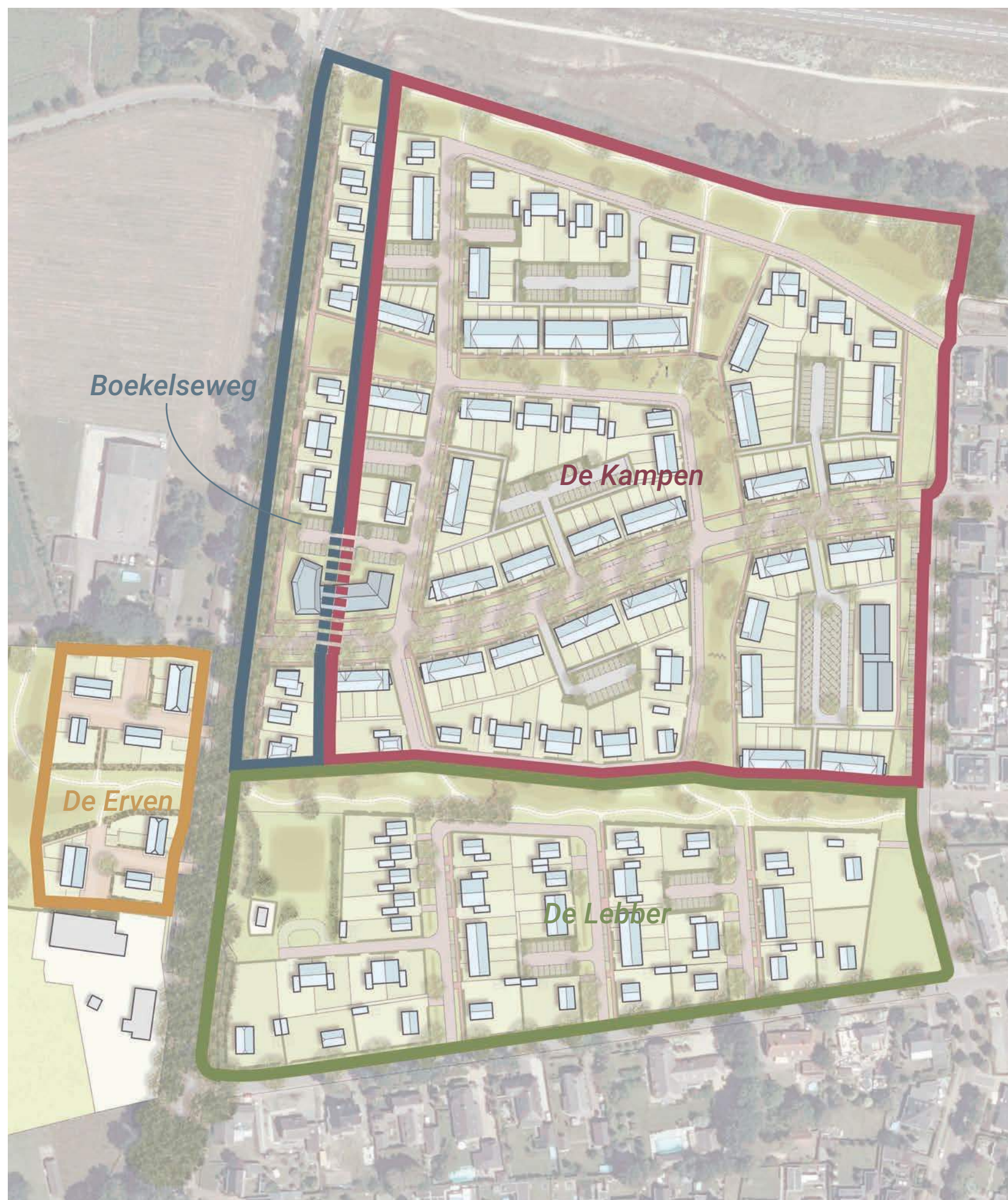
De Boekelseweg vormt het visitekaartje voor Gemert. De bebouwing vormt de dorpsrand en kijkt uit op het buitengebied. De bebouwing heeft dan ook een landelijke uitstraling in sfeer en materiaalgebruik. Het appartementengebouw vormt de entree tot de nieuwe woonbuurt en heeft een markante kop aan de Boekelseweg. Het oostelijke deel van het gebouw sluit aan bij de Kampen, waardoor het een schakelfunctie vervult.

De Lebber

In deelgebied "De Lebber" wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de groenzone De Lebber, die vanuit Doonheide-Noord I wordt doorgetrokken naar de nieuwe wijk. Ook de architectonische verschijningsvorm sluit aan op de woningen die in Doonheide-Noord I gerealiseerd zijn. De ruim opgezete groenzone geeft dit deel een luchtige en landschappelijke uitstraling met een slingerend half verhard voetpad. Voor de woningen in De Lebber is de beeldkwaliteit uit de 'gereedheidskist' vertaald in een aantal heldere spelregels die zorgen voor een landelijke uitstraling. Daarbij zorgen de kenmerkende hagen rondom de percelen voor samenhang en herkenbaarheid van de groene kamers.

De Erven

Ten westen van de Boekelseweg voegen twee nieuwe, eigentijdse erven zich in de landelijke omgeving. Op ieder erf is één hoofdhuis aanwezig in een vorm die refereert aan een langgevelboerderij. De overige woningen worden vormgegeven als "schuren" op het erf. Achter het erf komt het volkstuintencomplex te liggen, dat nu aan de Doonheide gesitueerd is.



2.3 Duurzaamheid

Duurzame bebouwing

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe bebouwing een duurzaam karakter krijgt. De volgende suggesties dienen daarbij ter inspiratie.

Suggesties voor duurzame bebouwing

- Maak, waar mogelijk, gebruik van duurzame, biobased en/of circulaire materialen;
- Pas zonnepanelen toe en plaats deze op of in het dakvlak;
- Breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten. Dat kan bijvoorbeeld op de volgende manieren:
 - *huismus*: inbouwkasten voor de huismus kunnen in de woningen ingebouwd worden, of er kunnen ronde, golvende dakpannen worden toegepast als verblijf- en nestplaats. Door het vogelschroot pas op de derde panlat van onder plaatsen hebben de huismussen genoeg ruimte om onder het dak te broeden;
 - *gierzwaluw*: plaats inbouwkasten in de gevel van de woningen;
 - *vleermuis*: voor de vleermuis is het het beste om spouwmuren geschikt en toegankelijk te maken voor vleermuizen. Daarnaast kunnen er ook inbouwkasten in woningen toegepast worden, zoals de Tichelaarkast;
- Geef platte daken van bergingen zoveel mogelijk vorm als sedumdaken, dit is goed voor de waterberging en biodiversiteit;
- Koppel regenwater af en laat het infiltreren of voer het zichtbaar af naar de wadi's.

Duurzame tuinen

Om de klimaatbestendigheid en biodiversiteit van de wijk te verankeren worden toekomstige bewoners gestimuleerd om het duurzame karakter van hun tuin te versterken. Ter inspiratie zijn hier enkele suggesties opgenomen.

Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe wijk een duurzaam karakter krijgt. De volgende spelregels voor de bebouwing dragen daar aan bij.

Suggesties voor een duurzame tuin

- Minimaliseer verharding;
- Leg eventuele paden aan met halfverharding;
- Plant inheemse soorten en nectarplanten;
- Zaai bloemenmengsels in om vlinders en insecten aan te trekken;
- plaats een solitaire boom in de achtertuin, deze biedt schaduw (verkoeling) en nestgelegenheden voor vogels;
- Hang een insectenkast of bijenhotel op een zonnige plek;
- Vang het regenwater op in een regenton of laat het infiltreren in de bodem.



> Nectarplanten voor biodiversiteit



> Verharding minimaliseren



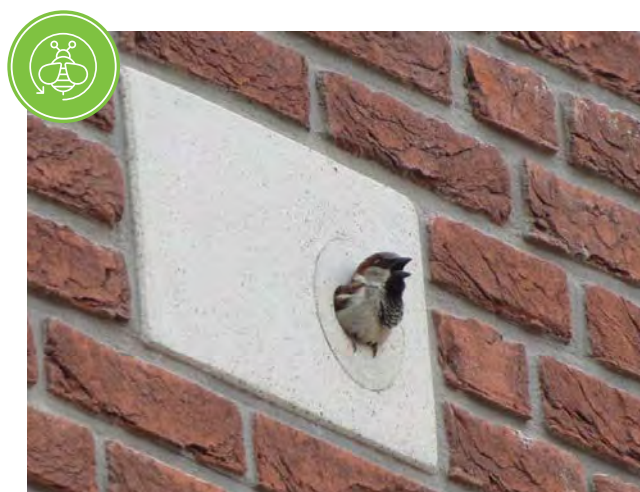
> Insectenkasten in de tuin



> Nestvoorzieningen



> Benut dakvlakken voor het plaatsen van zonnepanelen



> Inbouwkasten voor huismussen



> Inbouwkasten voor vleermuizen



> Regenwater afkoppelen



3. BEBOUWING

3.1 De Kampen

Architectonische sfeer

Voor de bebouwing in de Kampen gelden een aantal spelregels om de samenhang en dorps kwaliteit te garanderen. Allereerst is er een heldere rooilijn, die de scheggen aan het groen duidelijk begeleidt. Daarnaast geldt dat de gevels in warme aardse materialen worden uitgevoerd en bekroond worden door antracietkleurige kappen (met zonnepanelen). Bij de rijwoningen is variatie binnen lange rijen en tussen rijen onderling van belang om een te eenzijdig beeld te voorkomen. Ook voor appartementen geldt dat deze aan sluiten bij het dorps beeld; variatie in lange gevels en het toepassen van kappen zijn daarom verplicht.



> gevels: baksteen in warme aardse of rood-bruine baksteen



> kappen: antracietkleurige pannen en/of zonnepanelen



Spelregels voor bebouwing in De Kampen

Woningtypologieën

- rijwoningen (max. 6 aaneengeschaakeld, voor de hoofdweg (Moederkruid) geldt dat maximaal 5 woningen aaneengeschaakeld zijn);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- gestapelde woningen
- aan de noordrand (Peelse Loop) zijn geen rijwoningen toegestaan

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de hoofdwegen en de scheggen;
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie (zie ook hoekaccenten);
- Rooilijnen zoals aangegeven op nevenstaande kaart op 3m van de erfgrans;
- Aan de Peelse loop een getande rooilijn op 3m van de erfgrans;
- Aan de hoofdontsluitingsweg zijn maximaal vijf woningen aaneengeschaakeld om het slingerende verloop van de weg te kunnen volgen. De rooilijn ligt hier op circa 3m van de erfgrans. Door het slingerende verloop zijn kleine afwijkingen mogelijk.
- Voor het appartementengebouw geldt een minimale rooilijn op 2m van de erfgrans. Daarbij is minimaal één verpringing in de rooilijn van minimaal 1m verplicht om te zorgen voor een dorpse schaal.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Voor de woningen die direct aan de Peelse Loop grenzen, geldt een goothoogte van maximaal 4,5m om aan te sluiten bij Doonheide I en de dorpsrand vorm te geven;
- Het toepassen van een kap is verplicht. De rijwoningen hebben in basis een langskap. Bij de overige woningen is variatie in langs- dwarskappen en eventuele schilddaken en gecombineerde daken mogelijk;
- Ten behoeve van een gevarieerd beeld is een incidentele onderbreking van de goothoogte over maximaal 3m van de gevel mogelijk;
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.
- Het appartementengebouw heeft een maximale goothoogte van 10,5m en een maximale nokhoogte van 13,5m. Het toepassen van een kap is verplicht. Platte daken zijn niet toegestaan (zie ook referentie op pagina 21 voor voorbeeld van appartementen met kap en dorpse uitstraling).
- Bergingen bij de appartementen zijn bij voorkeur opgenomen in de hoofdmassa. Als dit niet mogelijk is dan dient een gebouw met bergingen zorgvuldig te worden ingepast en een representatieve uitstraling te krijgen.

Materialisatie

- Gevels bestaan in de basis uit baksteen in warme, aardse tinten;
- Lijstwerk wordt uitgevoerd in witte, grijze, donkere of materiaalaleigen tinten;
- Daken bestaan uit antracietkleurige, matte pannen al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.

Stijl en vormgeving

- Traditionalistische bouwvorm met een eigentijdse uitstraling;
- De woningen hebben een duidelijk herkenbare goot.
- Buitenruimtes (zoals balkons) bij appartementen zijn opgenomen binnen de bouwmassa. Overstekende bouwdelen zijn niet toegestaan.

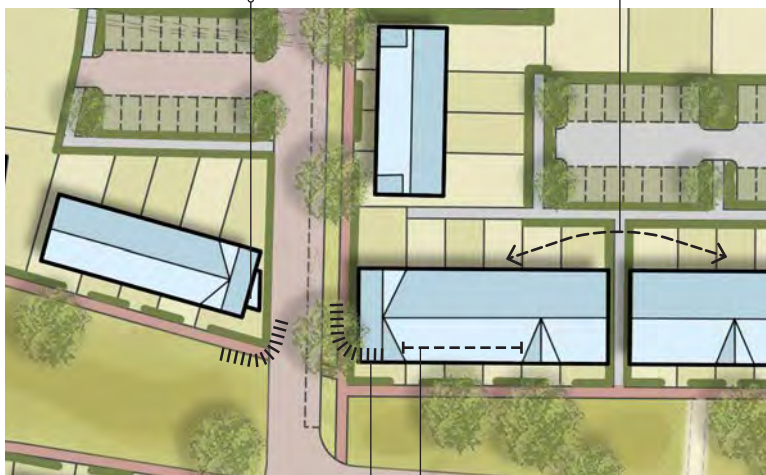
Hoekaccenten

- In de kopgevels bevindt zich op de begane grond een grote raamopening of erker of entree;
- Kopgevels zijn nooit volledig gesloten;
- Garages of bergingen ligen bij voorkeur aan de niet-openbare zijde
- Garages of bergingen grenzend aan de openbare zijde zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning.
- Bij voorkeur volgt een aanbouw de rooilijn van die zijde

Variatie bij Rijwoningen

- Elk rijtje is een architectonische eenheid;
- Er zijn maximaal drie identieke woningen aan elkaar geschakeld. Daarna is er een variatie in de kapvorm (spel met goothoogte, kapverdraaiing) en/of gevelindeling en/of materiaalgebruik
- Er staan nooit twee identieke rijtjes naast elkaar.

aanbouw benadrukt schegvorm *geen identieke rijtjes naast elkaar*



overhoekse oriëntatie *maximaal drie identieke woningen*
15



meeontworpen carport



overhoekse oriëntatie (met entree)



onderbreking goothoogte over maximaal 3m



aardse gevel, antraciete kap



architectonische eenheid met variatie in kapvorm en gevelsteen



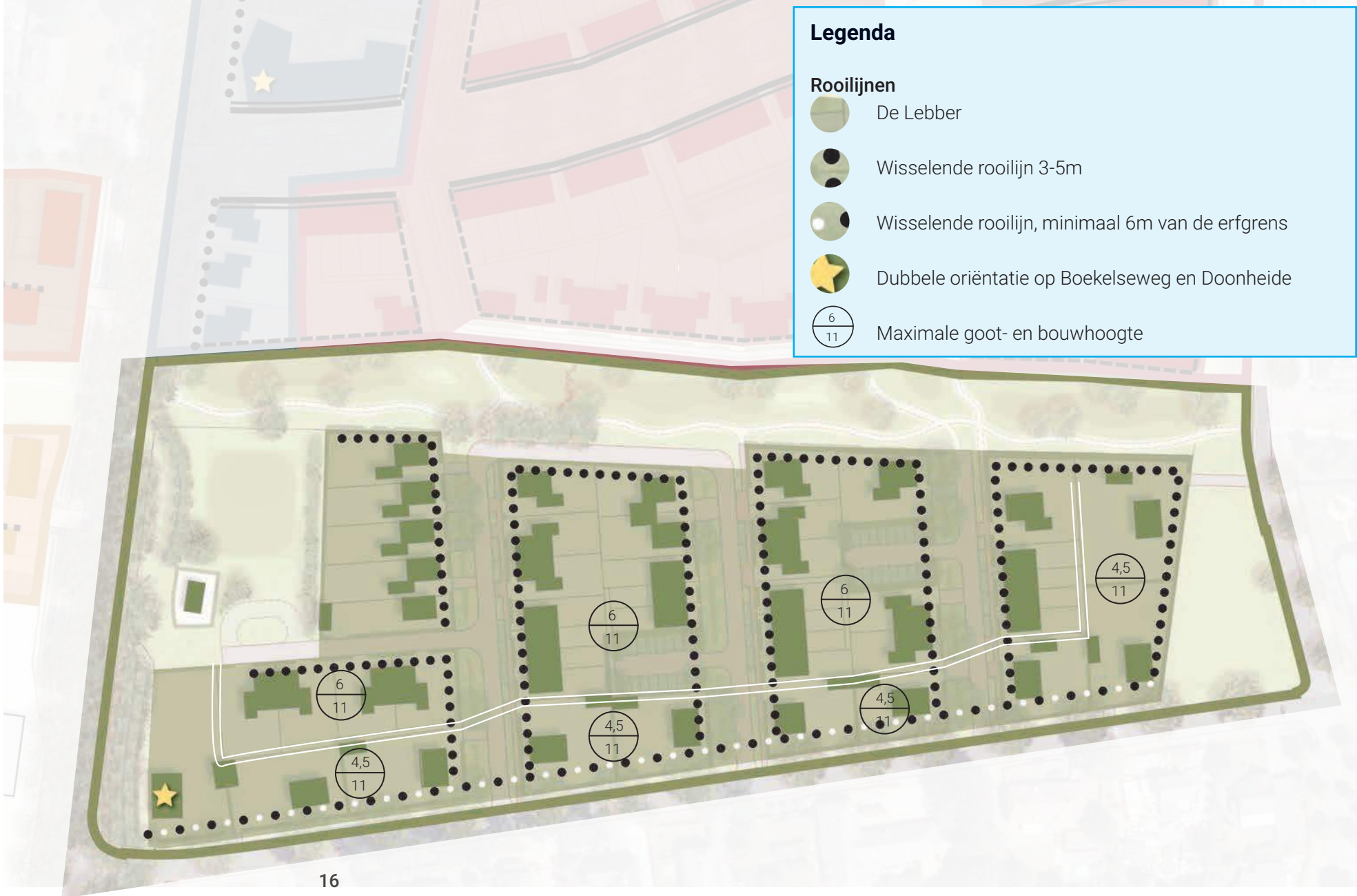
architectonische eenheid met variatie in kapvorm en spel met goothoogtes



3.2 De Lebber

Architectonische sfeer

De met groene hagen omkaderde kamers bepalen de ruimtelijke structuur van dit deelgebied. Het archetype voor dit deelgebied vormt de boerderij. Daarmee krijgen de woningen een landelijke uitstraling. Dit komt tot uiting in een simpele hoofdmassa met een domiante kap en ondergeschikte gevel. Binnen de landelijke uitstraling kunnen zij zowel een eigentijdse of meer traditionele vormgeving hebben. Juist die vrijheid is hier belangrijk. Elementen die zorgen voor een landelijke uitstraling zijn royale kappen met overstekken, het toepassen van veel hout of stucwerk (naast baksteen), ingetogen kleuren en een zorgvuldige detaillering. Bij iedere woning wordt zorgvuldig afgewogen welke elementen worden toegepast. Een rustige uitstraling van de woning staat voorop.



Spelregels voor bebouwing in De Lebbber

Woningtypologieën

- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- rijwoningen (max. 4 aaneengeschakeld).

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de woonstraten en Doonheide;
- Rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich 3-5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Van naastgelegen woningen varieert de rooilijn minimaal 1m.
- Aan de Doonheide ligt de rooilijn minimaal 6m van de erfgrens en wisselt deze minimaal 1m met de naastgelegen woningen.
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie

Compositie

- Enkelvoudige, eenduidige hoofdvolumes. Samengestelde hoofdvolumes zijn niet toegestaan.
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.

Bouwmassa en kapvorm

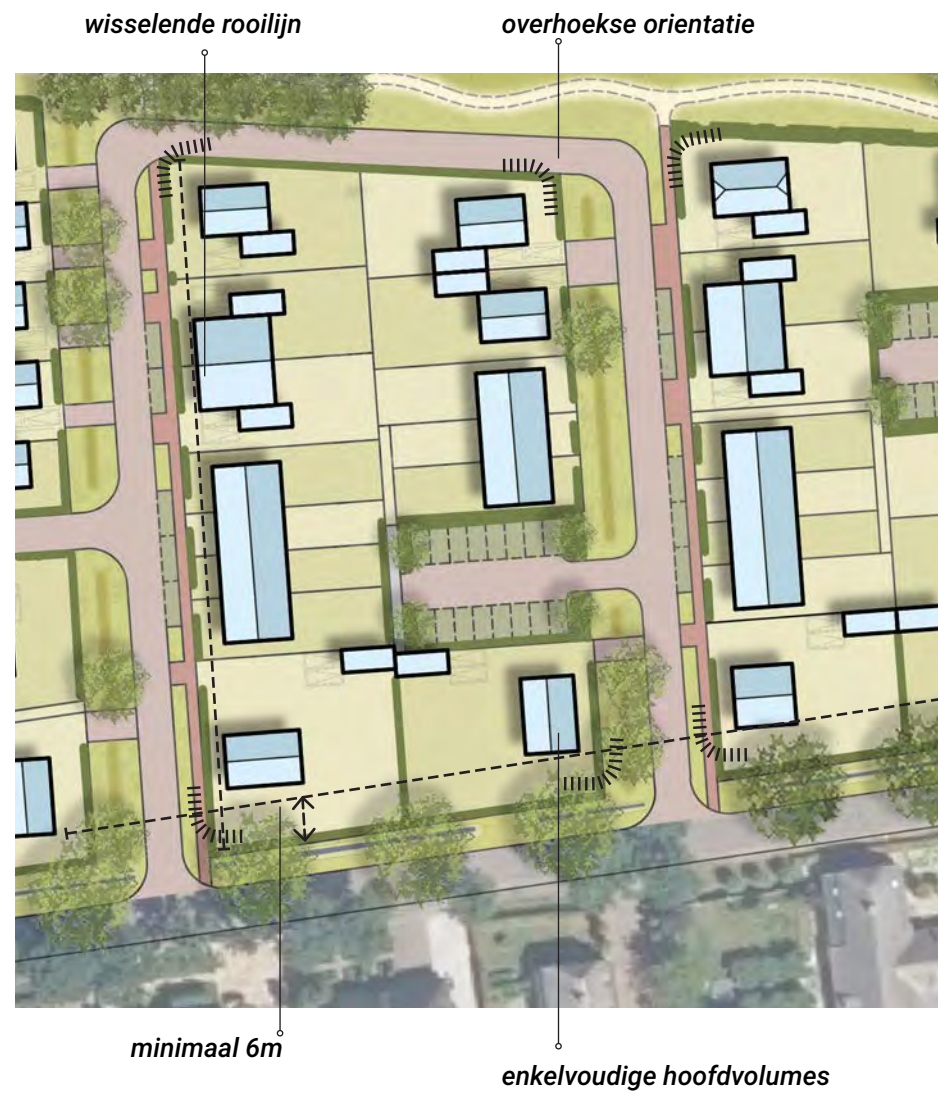
- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 6,0 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Aan de Doonheide geldt een maximale goothoogte van 4,5m.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Het toepassen van wolfseinden, geknikte daken of sculpturale kappen is mogelijk. Samengestelde kappen zijn niet toegestaan.

Materialisatie

- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, gebakken pan, riet, hout, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukken onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.



Raadpleeg voor meer inspiratie de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur).



3.3 De Erven

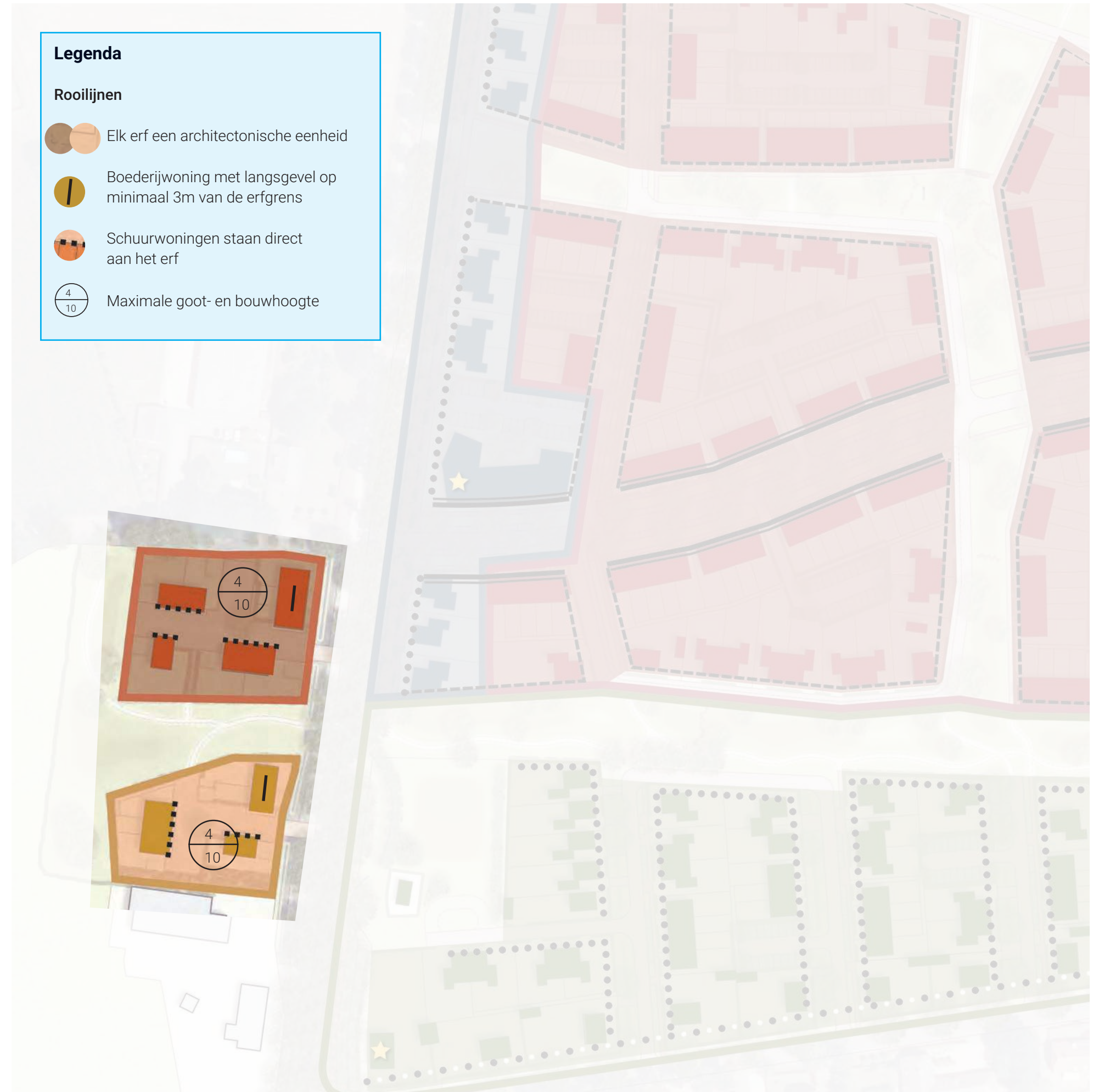
Architectonische sfeer

De twee erven aan de Boekselweg hebben de opzet van een boerenerf, waarbij één hoofd woning ("boerderijwoning") aanwezig is en waarbij de overige bebouwing wordt vormgegeven als schuurwoningen. In zijn uitstraling is de boerderijwoning nadrukkelijker aanwezig dan de schuurwoningen met hun eenvoudige massa. Architectonische middelen die ingezet kunnen worden om de boerderijwoning te accentueren kunnen zijn:

- een opvallende kap en/of toepassing van wolfseinden;
- een verbijzondering bij de entree;
- een opvallende schoorsteen;
- luiken bij de ramen.

De schuurwoningen hebben een eenvoudige uitstraling met heldere basisvormen (langwerpig grondvlak en een eenvoudige langskap), waardoor zij duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofd woning.

Op ieder erf vormt de bebouwing een architectonisch geheel, wat tot uiting komt in het gebruik van dezelfde hoofdkleur baksteen voor de gevels en in dezelfde kleur voor het lijstwerk.



Spelregels voor bebouwing in De Erven

Woningtypologieën

- langgevelboerderij (hoofdhuis met maximaal drie aaneengeschakelde woningen);
- schuurwoningen (max. 3 aaneenschakeld, vrijstaand, twee-onder-één-kap).

Positie en oriëntatie

- Het hoofdhuis staat evenwijdig aan en oriënteert zich op de Boekelseweg, waarbij de rooilijn zich op minimaal 4m van de voorste perceelsgrens bevindt;
- De schuurwoningen bevinden zich achter de boerderijwoningen en staan direct op het achterliggende erf en zijn hierop georiënteerd. De schuurwoningen hebben aan de voorzijde en strookje van maximaal 1m halfverharding om de overgang van privé naar openbaar te markeren.

Compositie

- Enkelvoudige, eenduidige hoofdvolume. Samengestelde hoofdvolumes zijn niet toegestaan.
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.
- Zorg voor een evenwichtig gevelbeeld dat past bij de typologie. Zo dienen voordeuren niet naast elkaar gepositioneerd te worden.

Bouwmassa

- Het hoofdhuis (langgevelboerderij) bestaat uit één bouwlaag met een forse langskap met een maximale goothoogte van 4,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- De schuurwoningen bestaan uit één bouwlaag met een dominante kap met een maximale goothoogte van 4,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Het hoofdhuis heeft in de basis een langskap, die met bijvoorbeeld wolfseinden en royale overstekken refereren aan een boerderij.
- Alleen eenvoudige langs- en dwarskappen zijn toegestaan. Het toepassen van wolfseinden (bij het hoofdhuis) en overstekken is mogelijk. Samengestelde kappen zijn niet toegestaan.

Materialisatie

- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, hout, gebakken pan, riet, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik

referentiebeelden hoofdhuis
langgevelboerderij

- Voor ieder erf (architectonische eenheid) wordt één kleur baksteen als hoofdkleur gehanteerd;
- Lijstwerk en detaillering in ingetogen kleurstelling (geen wit)

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukken onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.

woning staat direct aan het erf

rooilijn hoofdhuis parallel aan de
Boekelseweg op minimaal 4m



eenvoudige 'schuurwoning'

hoofdhuis refereert aan
langgevelboerderij

referentiebeelden schuurwoningen

Raadpleeg voor meer inspiratie de gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel (een zoektocht naar een streekgebonden eigentijdse architectuur).

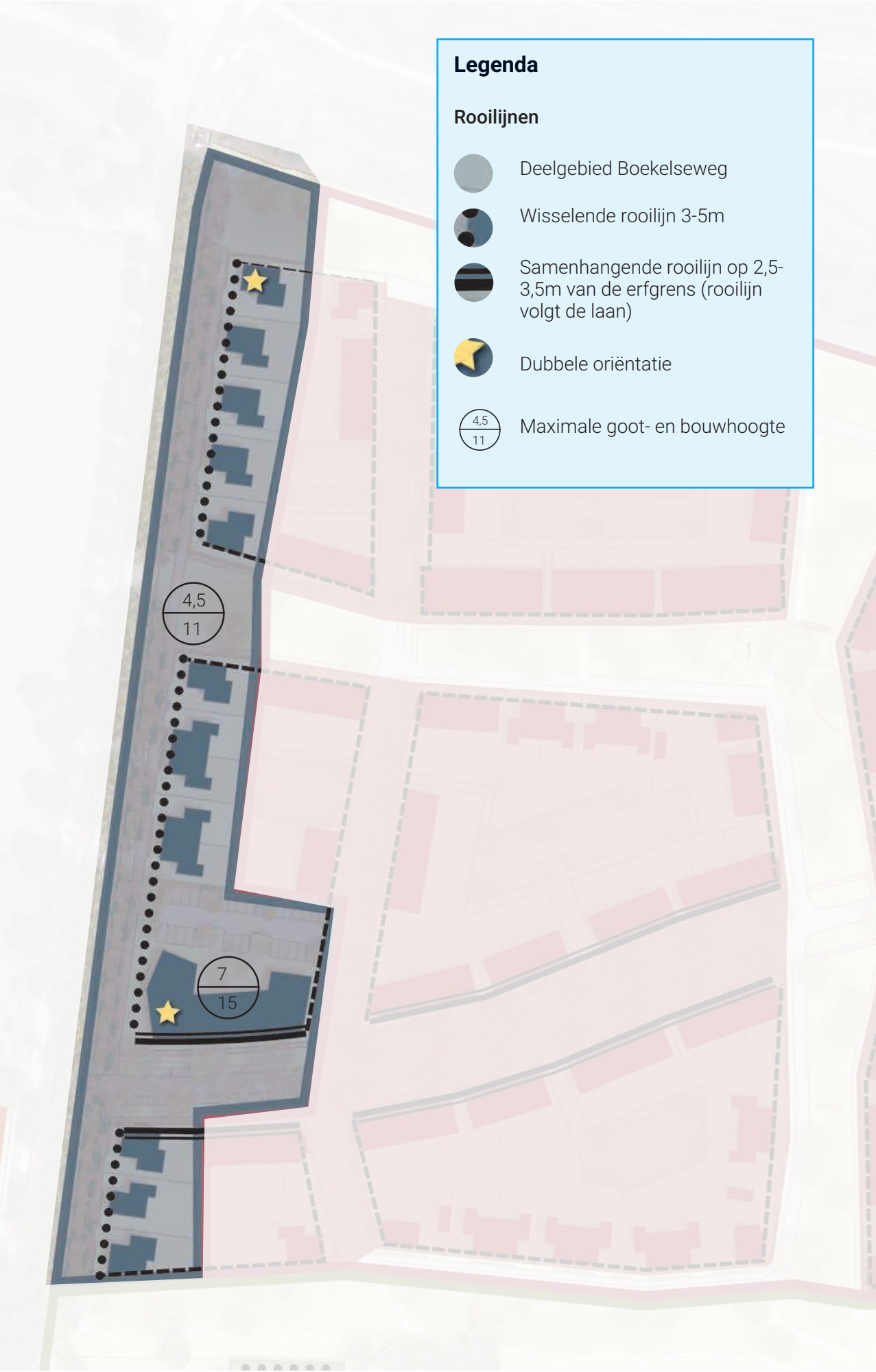


3.4 De Boekelseweg

Architectonische sfeer

De bebouwing aan de Boekelseweg vormt straks het visitekaartje van Gemert vanuit het noorden. De individuele woningen hebben dan ook een herkenbare eigen uitstraling. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de eerste vijf woningen vanuit het noorden bezien. Hier kunnen mensen -binnen de spelregels- hun eigen droomwoning realiseren. Van belang is dat de woningen een royale kap en een lage goot krijgen om de overgang naar het buitengebied te maken.

Op de kruising met de hoofdontsluiting naar de nieuwe buurt staat een appartementengebouw. Dit gebouw krijgt een landelijke uitstraling met een markante kop aan de westzijde. Aan de oostzijde volgt dit gebouw meer de spelregels van de Kampen en staat het in de rooilijn op 3m van de erfgrens.



Spelregels voor bebouwing aan de Boekelseweg

Woningtypologieën

- vrijstaande woningen (ook zelfbouw);
- twee-onder-één-kapwoningen (ook zelfbouw);
- appartementengebouw.

Positie en oriëntatie

- Oriëntatie op de Boekelseweg;
- Rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich 3-5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Van naastgelegen woningen varieert de rooilijn minimaal 1m.
- Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie

Compositie

- Herkenbare hoofdvolumes. Samengestelde hoofdvolumes zijn toegestaan, maar deze mogen geen symmetrische opbouw hebben
- De kap is dominant en de gevel is ondergeschikt.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Voor het appartementengebouw geldt een maximale goothoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 15m.
- Een kap is verplicht. Het toepassen van wolfseinden, geknikte daken of sculpturale kappen en samengestelde kappen is mogelijk.

Materialisatie

- Gebruik van aardse materialen voor gevel en dak (bijv. baksteen, gebakken pan, riet, hout, natuursteen) en ingetogen kleur en materiaalgebruik
- Wit is toegestaan als accentkleur in de gevel.
- Lijstwerk en detaillering in ingetogen kleurstelling (geen wit)

Bijgebouwen en aanbouwen

- Aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume (onder dezelfde kap) of bevinden zich op het achtererf.
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4m.

Appartementengebouw

- Het appartementengebouw heeft een duidelijke kop aan de Boekelseweg en een 'lijf' dat zich voegt naar de bebouwing in de Kampen.
- Voor dit lijf geldt dat variatie in de massa en gevel bijdraagt aan het verkleinen van de schaal van de appartementen
- De plint met het gezondheidscentrum heeft een open en uitnodigende uitstraling
- Bergingen bij de appartementen zijn opgenomen in het hoofdgebouw



referentiebeeld 'lijf' van de appartementen



referentiebeeld 'kop' van de appartementen



4. ERFINRICHTING

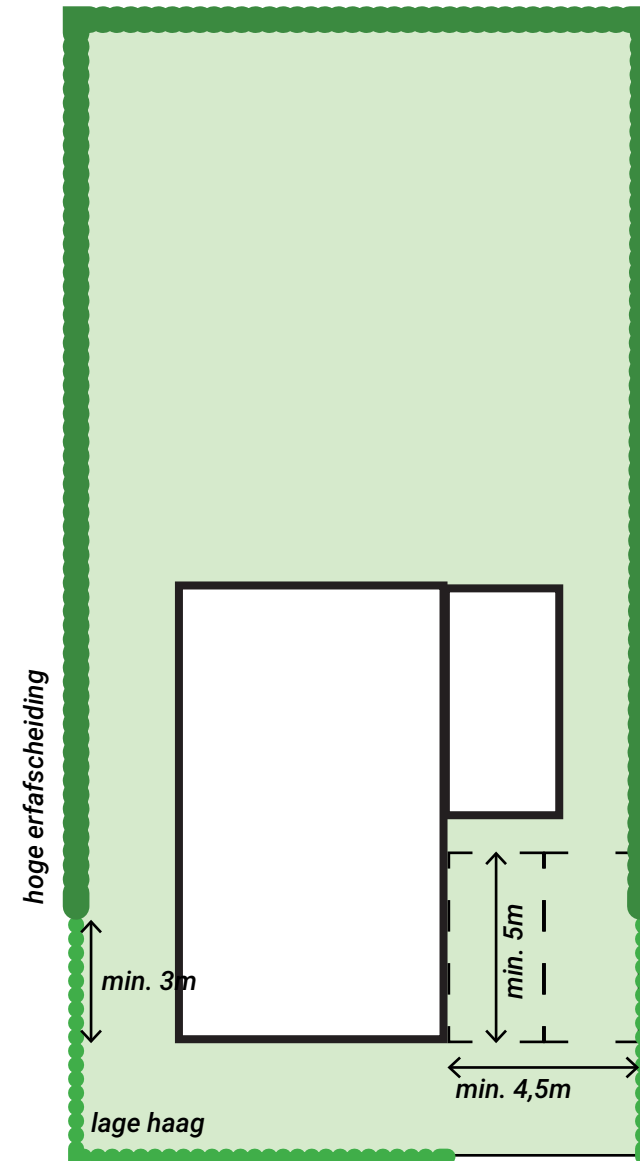
4.1 Parkeren op eigen terrein

Voor een prettige woonbuurt zijn voldoende parkeerplaatsen van belang. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de straten, op parkeerhoven én op eigen terrein.

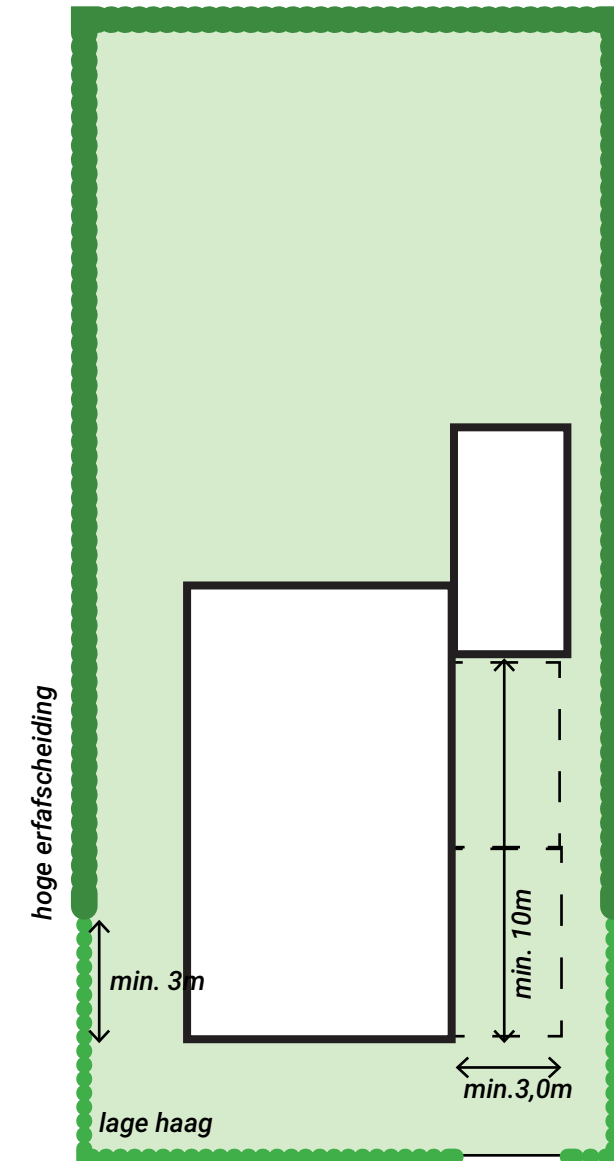
Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in de deelgebieden Kampen, Lebber en Boekelseweg geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren. Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar (opritbreedte minimaal 4,5m) het uitgangspunt. Alleen bij woningen waar dat vanwege de kavelomvang niet mogelijk is, is het toegestaan om twee parkeerplaatsen achter elkaar te situeren (opritlengte minimaal 10m). Instandhouding van de twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht.

De opstelplekken bevinden zich altijd achter de voorgevelrooilijn van de woning, zodat voorkomen kan worden dat geparkeerde auto's het beeld domineren. Inritten worden zoveel mogelijk gecombineerd om de doorbreking van erfafscheidingen te beperken. Er mag dan ook per woning maximaal één doorbreking van de haag zijn ten behoeve van de inrit met een maximale breedte van 4,5m. Zie ook pagina 26 voor meer informatie over de haagstructuur in deelgebied de Lebber.

Voor de erven geldt dat het erf in samenhang is ontworpen en dat parkeren waar mogelijk op eigen terrein wordt gerealiseerd (zie stedenbouwkundig plan). Daarbij is het uitgangspunt dat de verharding van het erf doorloopt op de opritten. Dit wordt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte nader uitgewerkt.



Twee parkeerplaatsen naast elkaar (min. 4,5 x 5,0m, achter voorgevelrooilijn).



Twee parkeerplaatsen achter elkaar (min. 3,0 x 10,0m, achter voorgevelrooilijn).

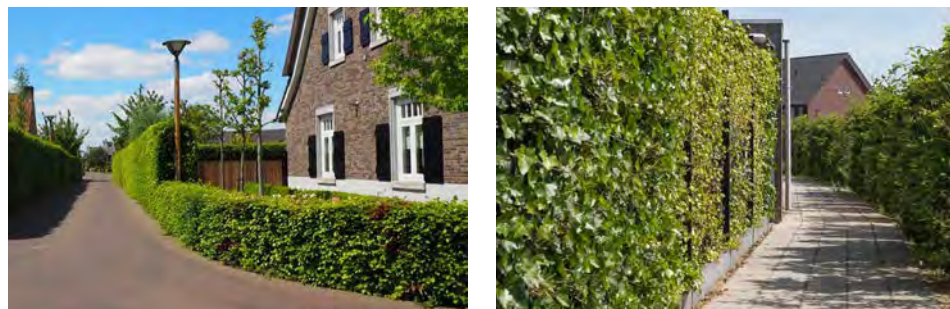
4.2 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen woonkavels

De uitstraling van de erfafscheidingen is van groot belang voor het groene en dorpse beeld van de wijk. Daarom worden alle tuinen die grenzen aan de openbare ruimte begrensd met een eenduidige, groene haag op eigen terrein.

Spelregels erfafscheidingen De Kampen, De Lebber en Boekelseweg

- Voortuinen worden tot minimaal 3 meter achter de voorgevellijn begrensd met een lage haag van gewone beuk (*Fagus sylvatica*) van maximaal 0,80 meter hoog;
- Wanneer zij- en achtertuinten grenzen aan het openbaar gebied gaat de haag daarna over in eenzelfde beukenhaag van maximaal 1,80 tot 2,0 meter hoog;
- Langs zij- en achtertuinten die grenzen aan parkeerhoven of toegangswegen naar parkeerhoven wordt een eenduidig hekwerk geplaatst dat begroeid wordt met hederas.
- Voor de kavels die grenzen aan de Doonheide geldt dat ook de zijdelingse perceelsgrenzen zijn voorzien van een hoge beukenhaag, zoals dat ook in Doonheide I Noord het geval is.
- Zie ook pagina 26 voor de haagstructuur in de Lebber.



Lage beukenhaag langs voortuin;
hogere haag langs de zij- en achtertuin

Met hederas begroeid hekwerk

Spelregels erfafscheidingen De Erven

- De erfafscheidingen rondom het erf krijgen een meer landschappelijk karakter. De randen worden omzoomd door soorten zoals: liguster, meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn;
- De erfafscheidingen op het erf zelf bestaan uit beukenhaag. De schuurwoningen staan met de voorzijde direct aan het erf. Een zone van maximaal 1m breed met halfverharding (bijv. grindkoffer) markeert de overgang openbaar - privé.
- Het noordelijke erf wordt in verband met de ligging nabij een spuitzone aangeplant als groenblijvende windsingel. De wintergroene liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens") kan daarbij als basis dienen.

De spelregels voor de landschappelijke haag worden in het landschappelijk inpassingsplan voor de erven nader uitgewerkt.





Lage hagen in de voortuin geven en groen karakter



Lage haag aan de voorzijde en hoge haag aan de zijtuin



Hagen aan de Doonheide

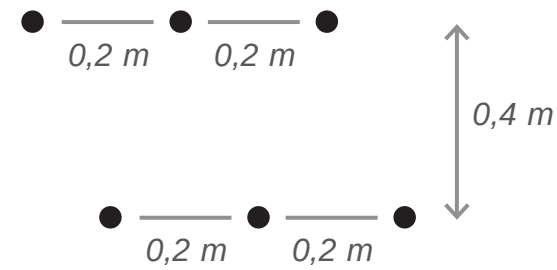


Hoge beukenhaag langs de Lebber

4.3 Kamerstructuur Lebber

De kamerstructuur van de Lebber is kenmerkend voor het gebied. Middels de rechtlijnige opzet en de bijbehorende hagen zorgen we ervoor dat de kamerstructuur ook in de woonbuurt herkenbaar is. Hiervoor gelden de volgende spelregels:

- Eenduidige toepassing van een beukenhaag (Fagus sylvatica) op eigen terrein conform het hiernaast afgebeelde plantschema. Aanplanten in twee rijen met een onderlinge afstand van 0,4m. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20m.
- De aanplanthoogte voor de voortuinen (beoogd eindbeeld 0,8m hoog) is 60-80cm. De aanplanthoogte voor zij-en achtertuinen (beoogd eindbeeld 1,8m-2,0m hoog) is 150-175cm.
- Instandhoudingsverplichting voor de hagen op eigen terrein worden in de koopovereenkomst vastgelegd.
- Beperken van het aantal én de breedte van de inritten, welke afbreuk doen aan de haagstructuur. Per kavel is slechts één inrit toegestaan met een maximale breedte van 4,5m. Waar mogelijk worden inritten van kavels gecombineerd.



Plantinstructie Fagus sylvatica



Legenda

Erfafscheidingen



Beukenhaag max 0,80m

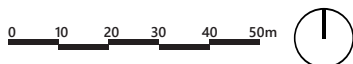


Beukenhaag max 1,80m- 2,00m





Bijlage 3 Verkavelingstekening volkstuinen

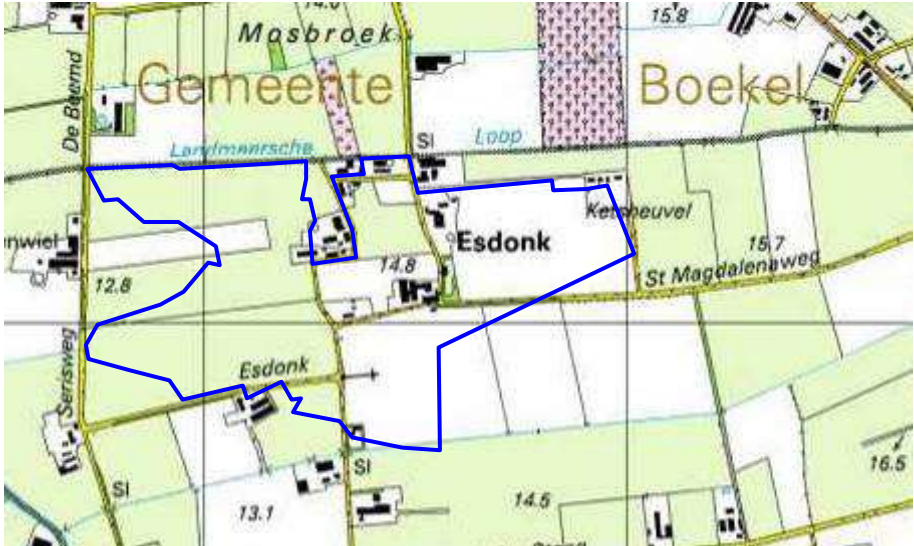
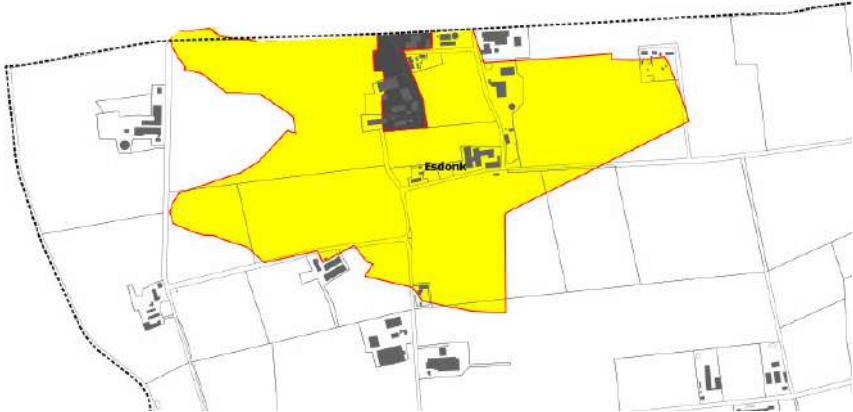


Bijlage 4 Notitie omschrijving oude akkercomplexen

Bijlage 6.3 Karakteristiek van de akkergebieden

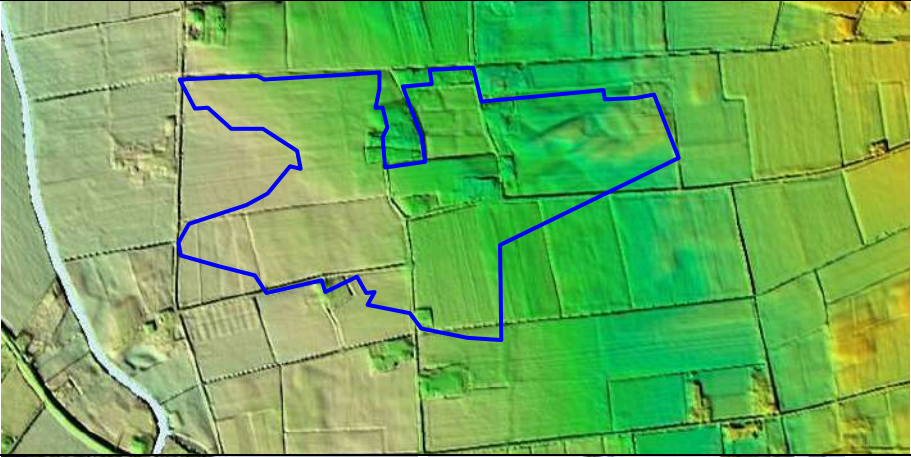
Toponiem	Naam van het akkercomplex. Deze benaming kan afgeleid zijn van een plaats, maar ook van een gehuchtnaam, akkernaam, ...
Adres / locatiebeschrijving	Topografische beschrijving op basis van moderne topografie, inclusief weergave op de uitsnede van de moderne topografische kaart.
Omvang	oppervlakte, uitgedrukt in hectare.
Grondgebruik	Beschrijving van het huidige grondgebruik, verdeeld in de categorieën: agrarisch (akker / weiland), bos, bebouwing.
Karakteristieke beschrijving	Globale beschrijving van de karakteristieken die het akkergebied typeren. Hierbij worden tevens de grotere onderdelen van het akkergebied beschreven en gevisualiseerd. Indien veld- en/of hoevenamen, gehuchten, ... bekend zijn, dan worden deze benoemd. In het kader van de karakteristieke beschrijving is tevens de onderverdeling naar de verschillende akkeronderdelen verbeeld. Legenda: - groen: akkerrandwal - geel: kampen - oranje: open akker - grijs: gehucht
Bijzondere kenmerken	Opsomming (niet limitatief) van de bijzondere kenmerken die binnen het akkergebied voorkomen.
Uitsnede	- van de historische kaart ca. 1900 - van de luchtfoto - van de Hoogtekaart Nederland Iedere uitsnede is voorzien van de uiterste begrenzing van het akkergebied.
foto's	

Akkercomplex Esdonk

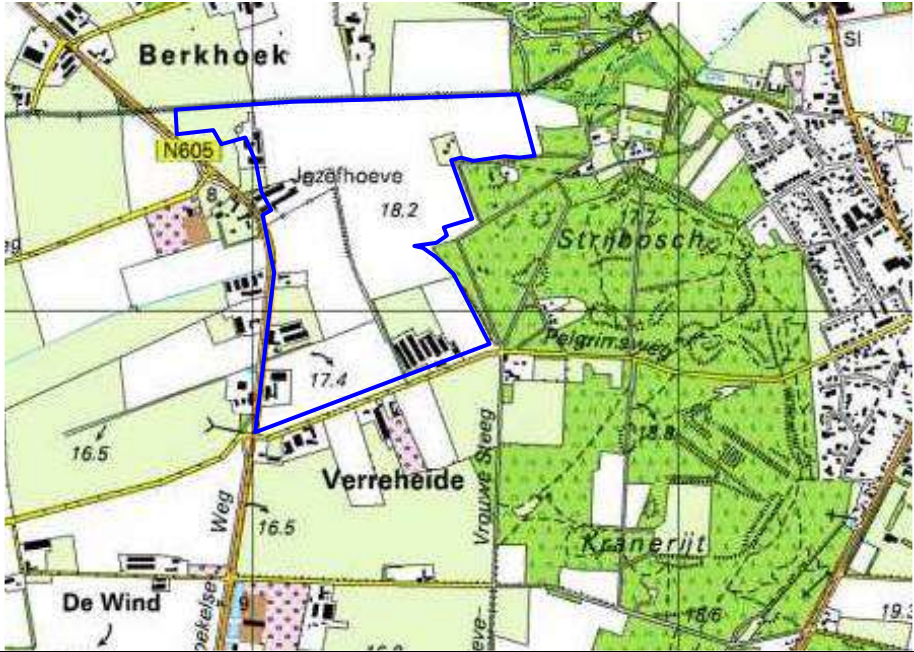
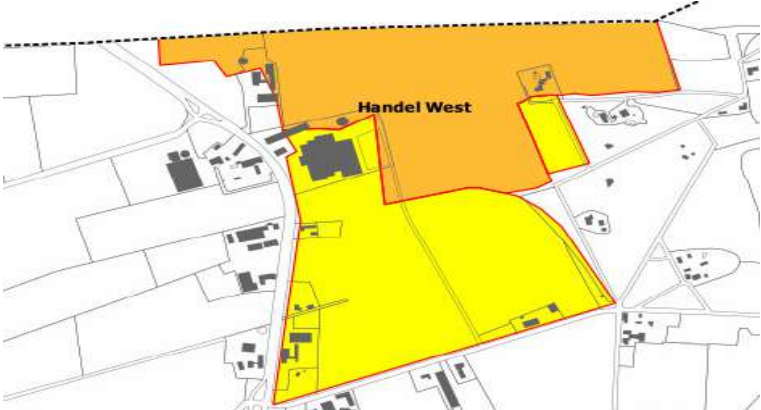
Toponiem	Esdonk
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkercomplex Esdonk ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente Gemert-Bakel en wordt doorsneden door een aantal wegen. 
Omvang	79,9 ha
Grondgebruik	Het gebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Het grootste gedeelte van het gebied is in gebruik als akkerland dan wel weiland.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde dekzandwelingen en dekzandkoppen. In grote lijnen kan het omschreven worden als een kampengebied rondom het kleine gehucht Esdonk. Delen van het akkergebied zijn echter ontgrond. Hierdoor is het gebied als gaaf complex aangetast. Het feit dat zowel ontgrondingen als egalisatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd, is in 2011 middels een archeologisch booronderzoek op een aantal percelen (Esdonk 45, Esdonk 28 en Esdonk ongd.) in meer of mindere mate vastgesteld.* <u>Veldnamen in akkergebied</u> **: Esdonk: donk en de boomnaam esp, want in 1366 luidt de naam Espedonck. <u>Gehuchten of hoeve(n)</u>: Esdonk, met Maria Magdalenakapel (1562 eerste vermelding). * Paulussen R., 2011, <i>Actualisatie beleidskaart: acht agrarische percelen, Gemert, Gemeente Gemert-Bakel. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O): verkennend booronderzoek</i>, ArcheoPro rapport 11037. ** van den Elsen P., 1981, <i>Esdonk : de geschiedenis van een kapelgehucht</i>. 
Bijzondere kenmerken	historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale stegen zijn verdwenen. Sommige wegen zijn rechtgetrokken.

	• historische bebouwingslocaties zijn nog aanwezig. De oude hoeve Esdonk is al in de middeleeuwen gesplitst in minstens drie boerderijen die een gehucht vormden dat nu het westelijk deel van het cluster boerderijen is. De bewoning is na de middeleeuwen in oostelijke richting uitgebreid. Een stukje zuidelijker lag buiten de akkers een tweede (omgrachte) hoeve Esdonk, leengoed van de Commanderie Gemert, met bijna geen eigen akkers. • Esdonk en zijn akkers vormden tot in de 18^{de} eeuw een ontginnings"eiland" te midden van de hei. Het akkergebied heeft een compacte vorm met daaromheen de bebouwing. • Op de akkers van Esdonk zijn relatief veel vondsten uit de steentijd bekend, vanaf het midden-paleolithicum • De aanwezige kapel is na-middeleeuws. Voorheen stond er geen kapel op Esdonk. Ten noorden van Esdonk op Boekels gebied is korte tijd een schuurkerk aanwezig geweest. De kapel is ingepast met landschappelijke beplanting (4 bomen). • ligging aan een beekdal met knotwilgen • aanwezigheid van historische erfstelling en laanbeplanting (bijv. Esdonkseweg en Esdonk).
--	---

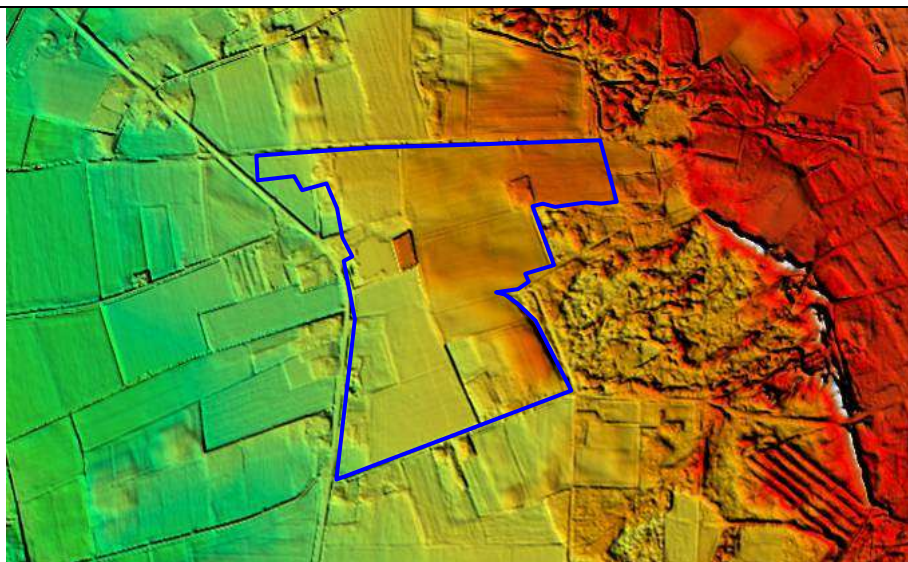
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

Hoogtekaart Nederland	
foto's	

Akkercomplex Handel West (Verreheide)

Toponiem	Handel West (Verreheide)
Adres / locatiebeschrijving (o.b.v. moderne topografie)	Het akkergebied ligt aan de noordzijde van de gemeente Gemert-Bakel, ruwweg tussen de straten Boekelseweg, Verreheide en Boslaan. Aan de oostkant wordt het akkergebied begrensd door het Strijbosch. 
Omvang	56,5 ha
Bodemgebruik	Het gebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Het grootste gedeelte van het gebied is in gebruik als akkerland.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied bestaat uit grotere akkers tussen het bos/heidegebied Strijbosch en het westelijk gelegen fijngedeelde (nattere) akkergebied. Het akkergebied is relatief weinig doorsneden door (land)wegen en delen zijn omhaagd. Er is sprake van een open akkergebied. Aan de rand van het akkergebied, langs de Boekelse weg, liggen verschillende hoeves, alsook langs de straat Verreheide. Het akkergebied ligt op de overgang naar het stuifduinen- en bosgebied. Circa 10 jaar geleden zijn de akkers geëgaliseerd waarbij het aanwezige microreliëf (tussen +40 en -40 cm) is verdwenen. Het akkergebied kan getypeerd worden als een gemengd akkergebied, met de open akkers vooral in wat hogere oostelijke gedeelte. De open akkers zijn meest in stroken verdeeld, alleen het westelijke deel van Verreheide was een groot perceel. De kampen liggen wat lager. In de bosrand zit geen akkerwal. Wel ligt daar nog een losse kamp. <u>Gehuchten en/of hoeven(n):</u> De kampen in het zuiden horen bij het gehucht Verreheide, dat in de middeleeuwen reeds voorkomt onder de naam Veersheide. Aan de zuidkant van het complex lag een hoeve De Weij. Mogelijk behoorde de open akker daarbij. 

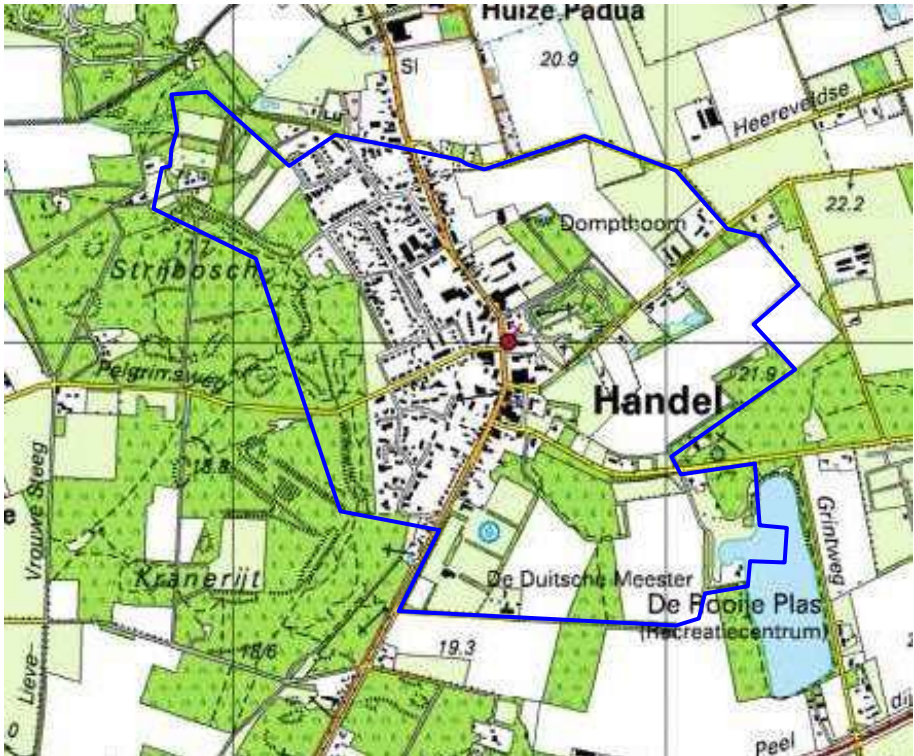
Hoogtekaart Nederland



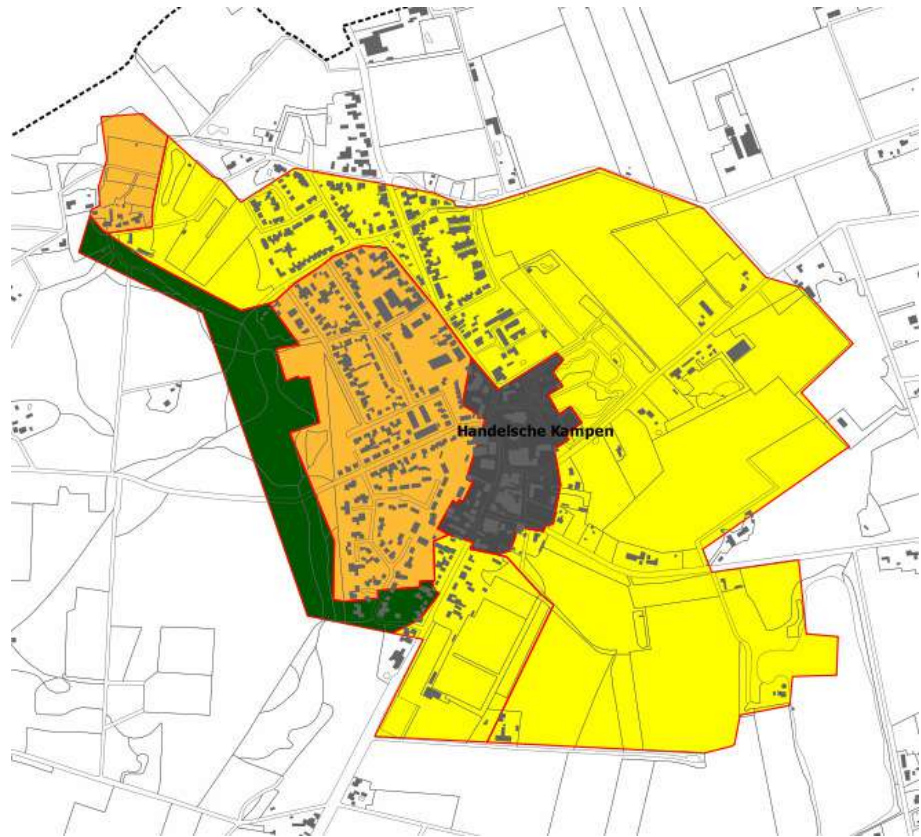
Foto's



Akkercomplex Handelsche Kampen

Toponiem	Handelsche Kampen
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied betreft de historische kern van Handel met het omringende oude akkerland. Aan de westkant worden de akkers begrensd door een hoge stuifwal: de Handelse Bergen en aan de noordoostkant langs de Heereveldseweg ligt nog een akkerwal. De zuidkant door de Rooije Asch met daarin de Rooije plas. 
Omvang	111,4 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd en ingenomen door de kern van Handel en de sportvelden. De andere helft is deels omgezet naar bosgebied en in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft de het dorp Handel. De akkers liggen/lagen zowel aan de westzijde als de oostzijde van de historische bebouwing van Handel. Het akkergebied is doorsneden door (land)wegen en het merendeel is omhaagd. Het westelijke deel van het akkergebied had een open karakter maar is inmiddels geheel bebouwd. Het oostelijk deel is grotendeels agrarisch en doorsneden door wegen, bosjes en houtsingels. Het oude akkergebied is ontstaan vanuit twee hoeves: Hoeve Handel in het zuiden en Hoeve Strijbos in het noorden. De eerste ontginning van het akkergebied (de hoeve Handel) dateert vermoedelijk uit 12^{de} eeuw. Het akkergebied bestaat dus uit een compact gehucht met ten westen ervan een open akker die met een opgestoven akkerrandwal beschermd is tegen het zand uit de heide Kranerijt. Deze akker bestaat uit een groot perceel en enkele kleinere aan de noordkant. De kleine open akker van Strijbos is in stroken verdeeld. Verder rondom kampen waar het grondgebruik wisselde tussen akker, weide, bos en heide. Twee bijzonderheden: (1) de in lange stroken verdeelde akkers van de kapel van Handel ten zuiden van het gehucht en (2) een kleine open akker in het noordwesten bij Strijbos. <u>Veldnamen in het akkergebied</u>: Handel: gehuchtnaam (1326 Haenle; 1368 / 1421 Hanel; 1434 Hanelt; 1452 Haendel; 1491 Haendelt; 1530 Haendel; 1741 Handel. 'haneveld', waarbij het om de korhoen zou gaan). Strijbos. <u>Domein</u>: Pachthoeve van de Commanderie te Handel. Deze bezat het grote perceel op de open akker. <u>Gehuchten en/of hoeve(n)</u>: Het hele akkercomplex hoort duidelijk bij het gehucht Handel en de

Commanderijhoeve aldaar. Naast de hoeve Handel van de Commanderij waren er later nog een aantal hoeven die eigendom waren van de kapel van Handel en afkomstig waren uit het oude domeingood. Daarnaast hoort een klein deel bij de hoeve Strijbos.



Bijzondere kenmerken

- Het oude akkergebied hangt samen met de Hoeve Handel, in de late middeleeuwen is ten noorden ervan de hoeve Stijbos ontstaan.
- De eerste ontginning van het akkergebied (de hoeve Handel) dateert uit de 12^{de} eeuw. Tot in de 19^{de} eeuw was het een min of meer ronde ontginning te midden van heidegebied, oorspronkelijk omgeven door een akkerwal, waarvan in het noordoosten nog houtwallen resteren. Op de westelijke akkerwal zijn door stuifzand de Handelse Bergen ontstaan. In het noordwesten ligt ingeklemd tussen de bebouwing van Handel en het bosgebied Strijbosch nog een aantal overstoven akkertjes.
- De hoeve Handel was het eerste bezit dat de Duitse Orde in Gemert verwierf. Het bleef tot ca 1400 hun hoofdvesting, waar zij ca 1230 een kapel bouwden en later meerdere boerderijen hebben gesticht.
- Nadat de hoofdvesting van de Duitse Orde naar het Gemertse kasteel werd verplaatst bleef de Mariakapel een belangrijk bedevaartsoord. De hoeve Handel bleef in het bezit van de Commanderij tot aan haar opheffing aan het eind van de 18^{de} eeuw. De andere hoeven waren bezit van de kapel van Handel.
- historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale stegen zijn deels verdwenen en deels opgewaardeerd (Pelgrimsweg). Sommige wegen zijn rechtgetrokken.
- historische fijnmazige percelering is nog aanwezig en deels nog zichtbaar / beleefbaar middels stuifzandwallen, hakhoutwallen of beplanting.
- vondst van archeologisch materiaal: 1 vuurstenen kling
- aanwezigheid van (micro)reliëf dat mede gelieerd kan worden aan de Peelrandbreuk.

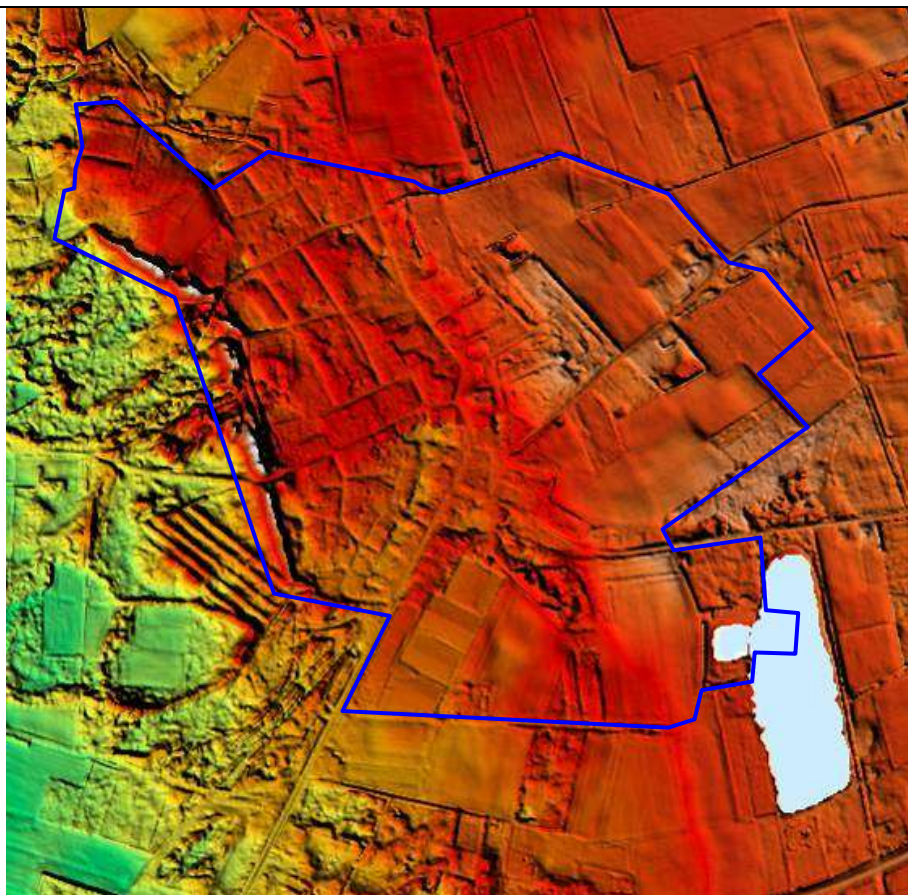
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



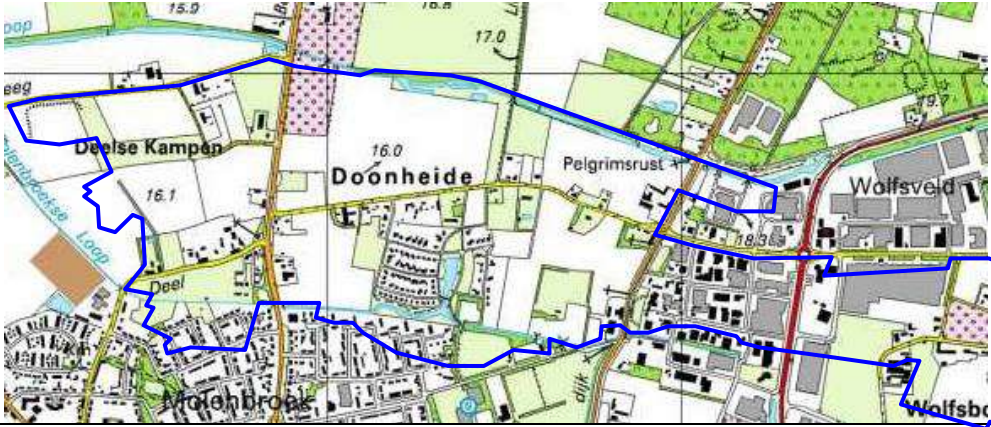
Hoogtekaart Nederland



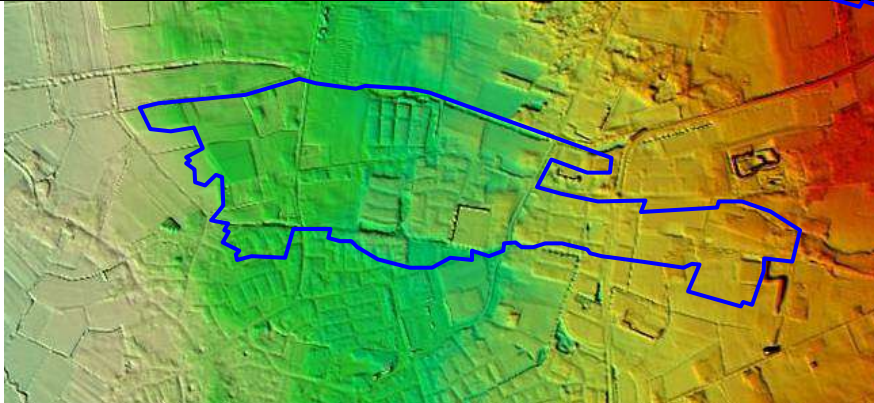
Foto's



Akkercomplex Doonheide – Lodderdijk

Toponiem	Doonheide / Lodderdijk
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Aan de noordzijde van de kern van Gemert ligt het gebied van Doonheide en Lodderdijk. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de straat Lodderdijk en aan de noordzijde door de Peelse Loop. Dwars door het gebied loopt de straat Doonheide. Zuidelijk van de weg ligt de wijk Doonheide, deels ook aan de noordzijde/ 
Omvang	142,0 ha
Aard	Het akkergebied is momenteel voor ongeveer de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied bestaat uit twee delen: deels noordelijk en deels zuidelijk van de weg Doonheide. Bebouwing is vanouds geconcentreerd langs de zuidzijde van de weg Doonheide. Het oudste deel van de akkers ligt aan de zuidkant. Later zijn de akkers aan de noordzijde in gebruik genomen. Ten westen van de Boekelseweg sluiten de akkers van De Deel en de Deelse Kampen aan. Het gebied is een gemengd oud akkergebied, met twee rechthoekige open akkers die in eenvoudige stroken verdeeld zijn en nog een open akker daarnaast die in grote blokken verdeeld was. Voor het overige overheersen grotere en kleinere kampen, waarbij de grote in meerdere blokvormige percelen verdeeld waren. In het gebied komen enkele gehuchten voor: Deel in het westen, Doonheide tussen de open akkers, en Wolfsbos in het oosten. Het geheel ligt tussen de Peelseloop en Molenbroekseloop. De zuidelijke Molenbroekseloop is in het verleden 'gekanaliseerd' deels dwars door de akker. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Deel, Doonheide, Wolfsbos en Lodderdijk. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Deel (met St. Antoniuskapel, zestiende-eeuwse kapel is verdwenen; de kapel is herbouwd in 1841), Deelse Kampen, Doonheide en Wolfsbos. 
Bijzondere kenmerken	- historische wegenstructuur is nog grotendeels aanwezig. Lokale stegen zijn verdwenen. - historische bebouwingslocaties op Doonheide liggen allen aan de zuidzijde van de weg. Het is een lintvormige akkerrandbebouwing. De oude hoeve De Wouw was daarvan één van de belangrijkste.

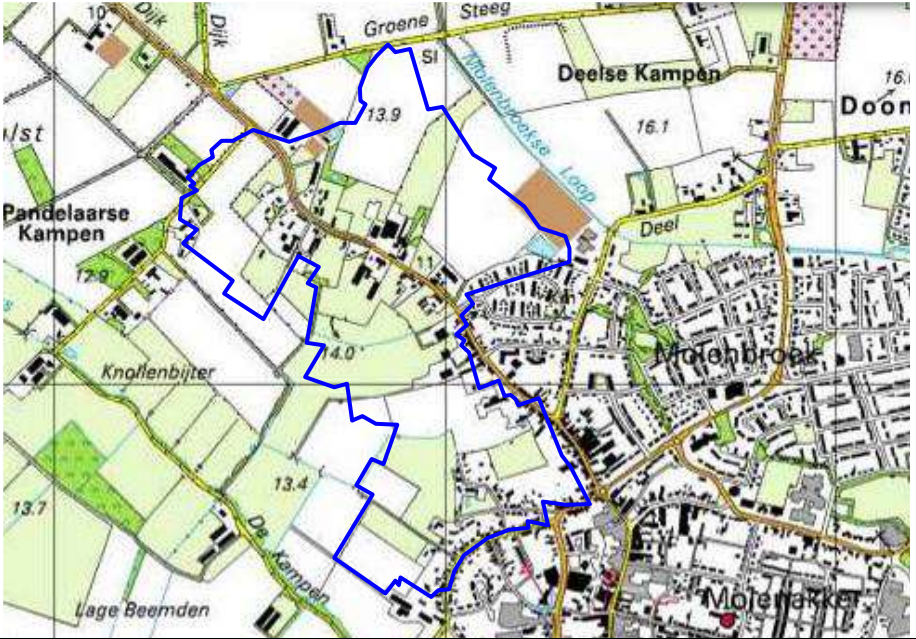
	Door aanleg van de nieuwbouwwijk is dat patroon verstoord. • De akkers aan de zuidzijde van De Deel behoorden tot de (omgrachte) hoeve Beverdijk. • Waar Beverdijk, Deel en Doonheide samenkomen ligt het gehucht Deelse Boom met daarin de Antoniuskapel. • De Deelse Kampen sluiten aan bij de noordzijde van Doonheide en zullen aan de noordkant ook door een landweer begrensd zijn geweest. De Deelse Kampen zijn momenteel de restant van het voormalige open akkercomplex. • in het oostelijk gedeelte ligt nog een kleine bolle akker • Aan weerszijde van de weg Lodderdijk is de steilrand van de voormalige bolle akkers nog beleefbaar. Dit in combinatie met een aantal overgebleven historische hoeves. • aanwezigheid van beplanting; deels historisch, deels modern op historische locaties. • openheid van het akkergebied is aangetast door woonwijken, industrie en de inrichting van de openbare ruimte (waterpartij).
--	--

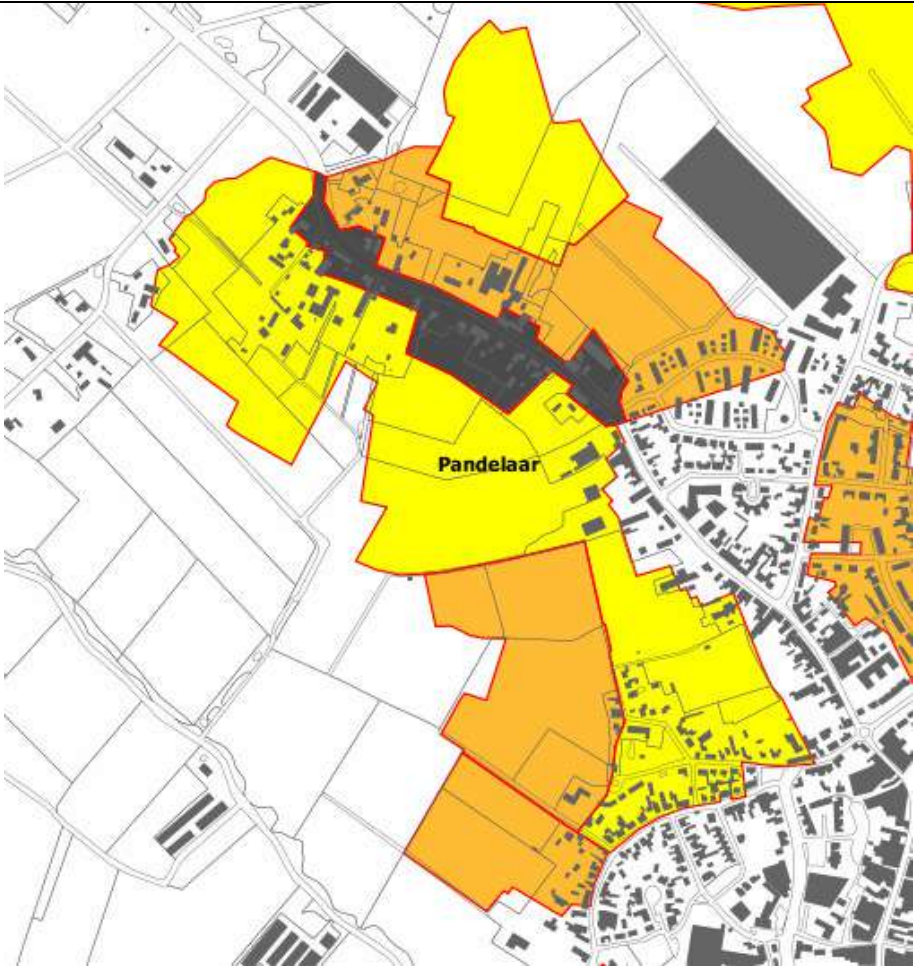
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

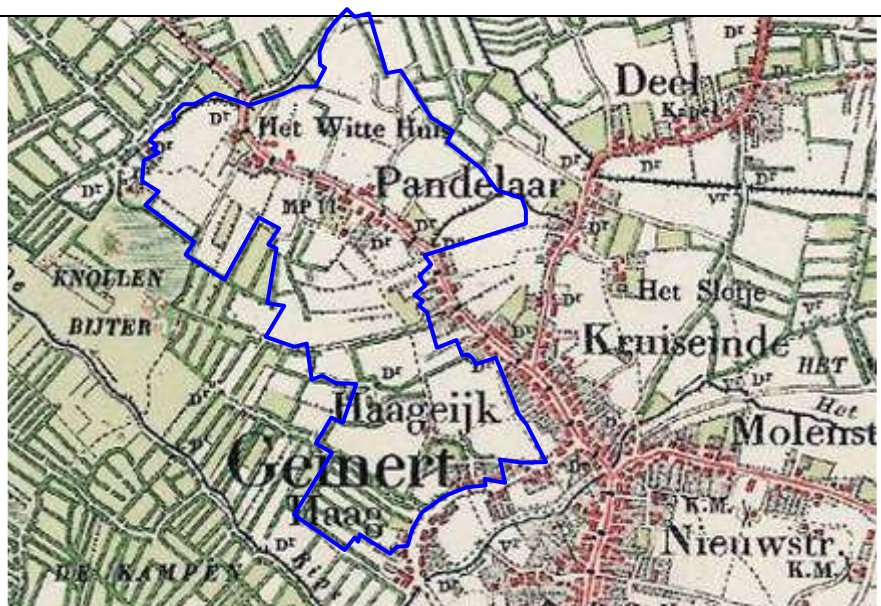


Akkercomplex Pandelaar

Toponiem	Pandelaar
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Pandelaar ligt ten noordwesten van de kern van Gemert. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de straten Haag en West-Om, aan de oostzijde grotendeels door de weg Pandelaar. De noordkant door de straat Padelaarse Kampen. Westelijk wordt het akkergebied begrensd door het weidegebied De Kampen. 
Omvang	59,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel slechts beperkt bebouwd. Langs de oostzijde en zuidzijde is lintbebouwing aanwezig. Het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft Pandelaar. Deze liggen/lagen overwegend aan de zuidwestzijde van het historische bebouwingslint dat langs de weg Pandelaar ligt. De oude doorgaande weg loopt door het akkergebied en het merendeel is omhaagd. Het gebied kan getypeerd worden als een gemengd akkergebied met mogelijk drie open akkers en twee gebieden met ruime verkavelde kampen. De Haag was in 1838 een open akker met stroken, maar in 1900 blijken de strookgrenzen begroeid te zijn: de openheid is dan verdwenen. De open akker Haageijk was in 1838 nog goeddeels open. In 1900 worden daar enkele hagen aangegeven die nog grote open ruimten lieten. De open akker ten noordoosten van de straat Pandelaar onderging de omgekeerde ontwikkeling: enkele hagen in 1838, maar vrijwel open in 1900. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Pandelaar (gehuchtnaam, oudste vermelding Pandhovelaar), Bloemert, Haag en Haageind. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Midden in het gebied ligt het straatgehucht Pandelaar. In het zuiden grenst het gebied aan Haag, Haageind en Kruiseind.

	
Bijzondere kenmerken	• historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale paden en stegen zijn grotendeels verdwenen. Deels is de oude kerkpad aan de westzijde van de bebouwing nog aanwezig. • Historische bebouwingslocaties en (deels) de historische bebouwing zijn nog aanwezig aan weerszijden van De Pandelaar. • ruimtelijk patroon is nog aanwezig en deels nog beleefbaar door de aanwezige beplanting • Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door De Haag met ten noorden ervan 15^{de} eeuwse uitbreidingen in De Bloemerd. De Haag was de oude grens van het domein van de adellijke familie Van Gemert met hun kasteel.

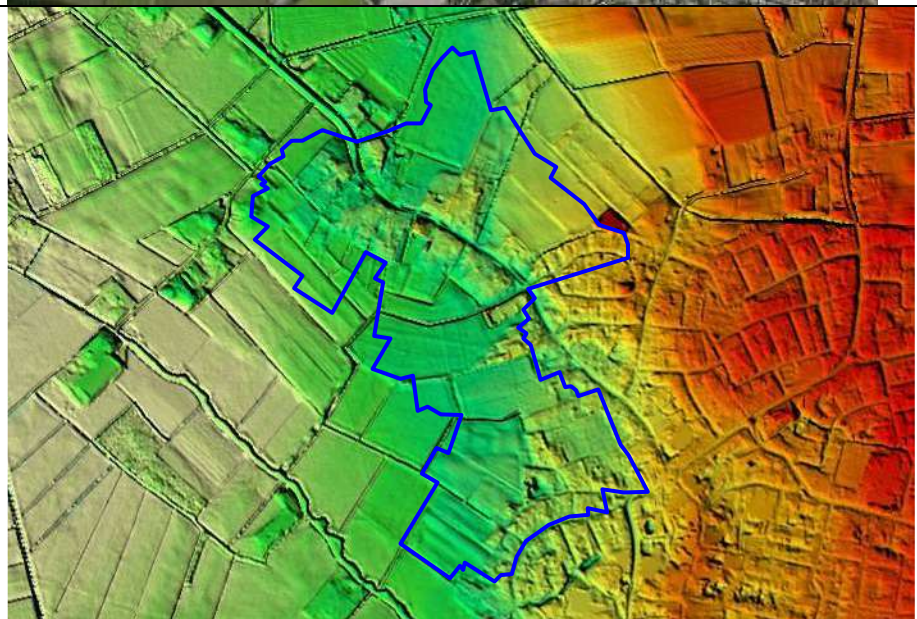
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



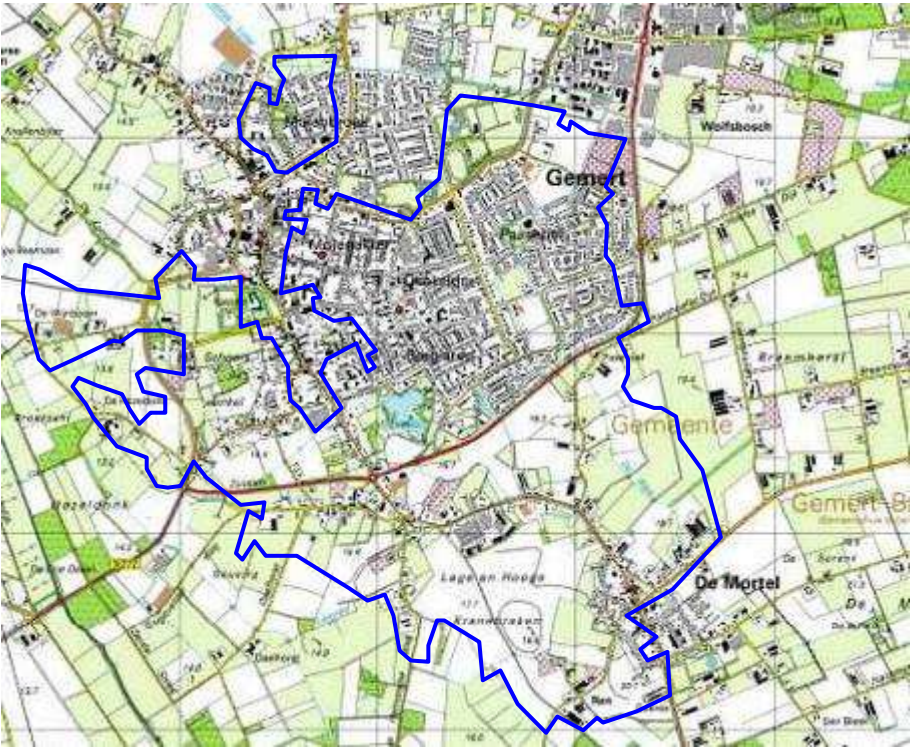
Hoogtekaart Nederland

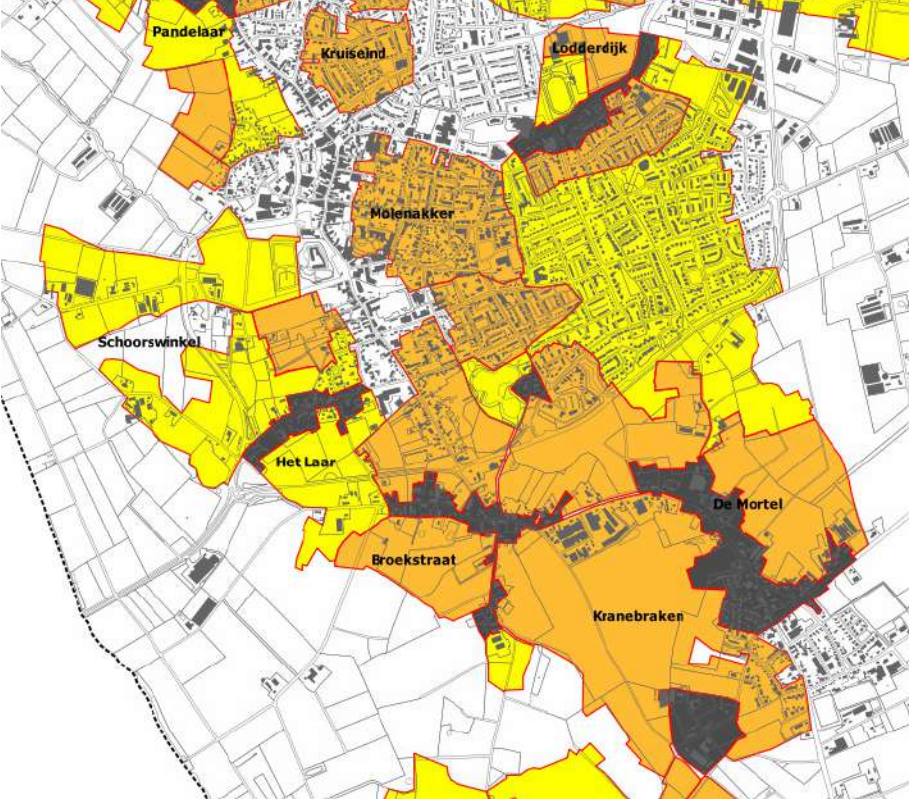


Foto's

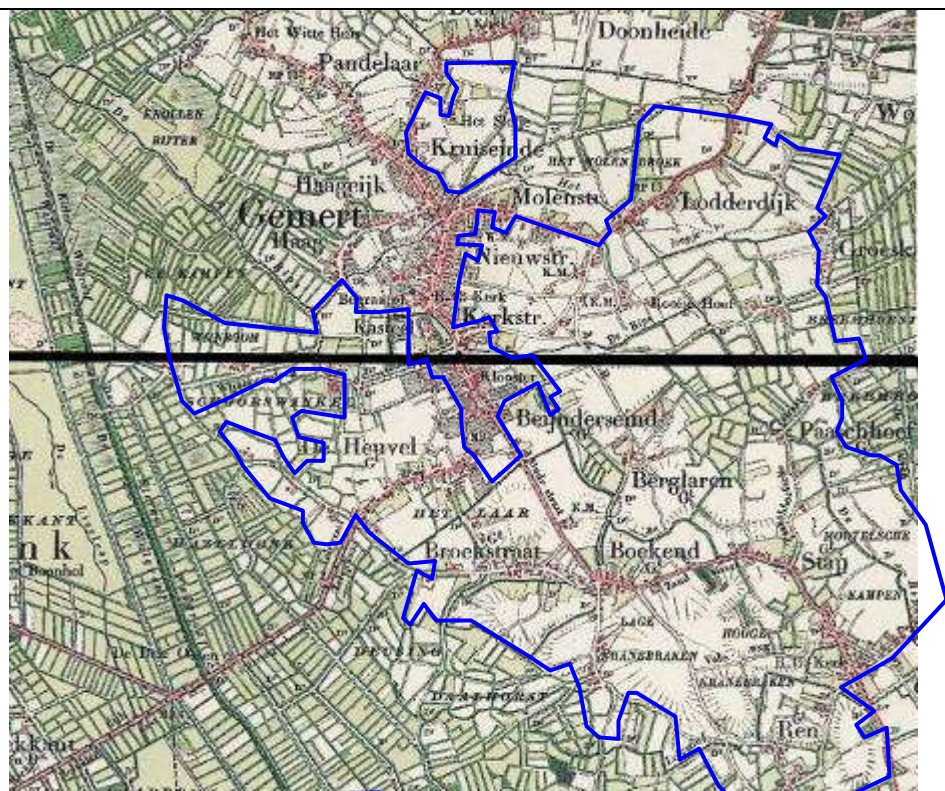


Akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker

Toponiem	Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. De wegen Sint Annastraat, Molenstraat en De Haag en Wijnboomlaan vormen de noordelijke begrenzing van het akkergebied. In het zuidwesten strekt het gebied zich uit tot De Breuk van Gemert-zuid en in het oosten vormt de Peelrandbreuk de grens. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Een driedeling kan hierbij aangegeven worden. Oostelijk: kleine gebiedjes Schoorswinkel, Hazeldonk, Laren. Het westelijk gebied: kleine gebiedjes Rooijhoef, Breemhorst, De Mortel-oost. Centraal gebied met grote open akkers Molenakker, Berglaren, Oudestraat, Hogeakker, Kranebraken, Mortelse Peij. 
Omvang	545,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft verschillende aaneengesloten akkergebieden: De Molenakker in het net noordelijk gedeelte was een open akker, die in de jaren 50 van de 20^{ste} eeuw werd bebouwd. De akkers aan de westzijde (van Schoorswinkel tot de Hazeldonklaan en de Laren), zijn fijngeleed en bestaat uit vele omhaagde akkerpercelen. Het zuidelijk gedeelte bestaat uit een aantal grotere open akkers: De Hoge Akker ten zuiden van de Broekstraat, de akkers waarover de Oudestraat loopt, De Lage en Hoge Kranebraken, en De Mortelse Peij (tussen De Stap en Berglaren). Het oostelijk deel bestaat uit kleinere akkergebiedjes bij de Paashoef, de Breemhorst en de Rooij Hoef. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Centraal binnen deze groep akkers ligt het voormalige gehucht Boekend (in de middeleeuwen Boekhout). Aan de randen ontstonden de buurtschappen Heuvel, Ren, De Mortel, De Stap en ook de lintbebouwing in het oude centrum.

	
Bijzondere kenmerken	• historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noord-zuid route over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekent is nagenoeg geheel intact. Het oude tracé over de Molenakker (Dribbeleij, Diederikstraat, Molenakkerstraat, Lodderdijk) is alleen bij de Zuidom onderbroken. • De open akkergebieden in het zuiden zijn nog gaaf aanwezig. Dat geldt met name voor de Kranebraken met de oude route, die daar nog als zandweg aanwezig is. • Het gebied wordt doorsneden door een aantal waterlopen, waarvan het tracé in de loop van de tijd, maar vooral de laatste decennia, is gewijzigd door het graven van nieuwe verbindingen en het dempen van oude. De oude natuurlijke beken De Rips en De Beek waren de voorlopers. • hoge dichtheid van historische en/of monumentale bebouwing (o.a. kerk, kasteel, klooster, hoeves) en relatief gave gehuchtenstructuur. • open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied. • diverse vondsten archeologisch materiaal, o.a. ijzertijd urn (in het zuidelijk deel van Kranebraken). • Het ruimtelijke patroon in het noordelijk gedeelte is vooral gewijzigd door woningbouw en het aanleggen van nieuwe wegen. De oude wegen zijn doorgaans behouden gebleven.

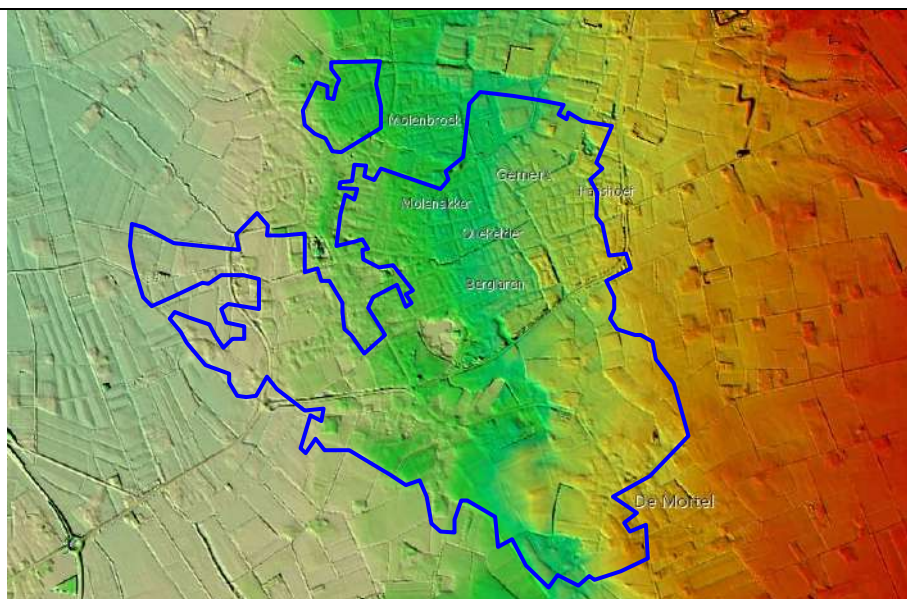
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland



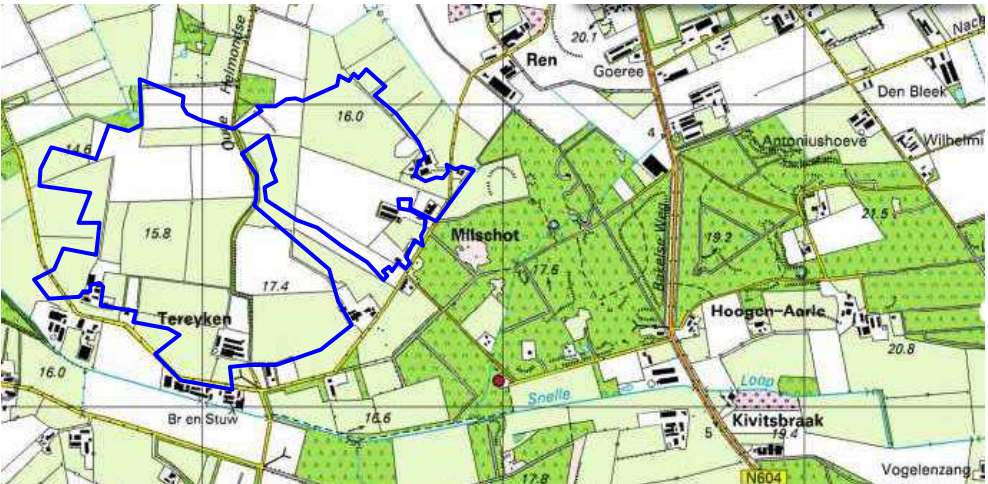
Foto's

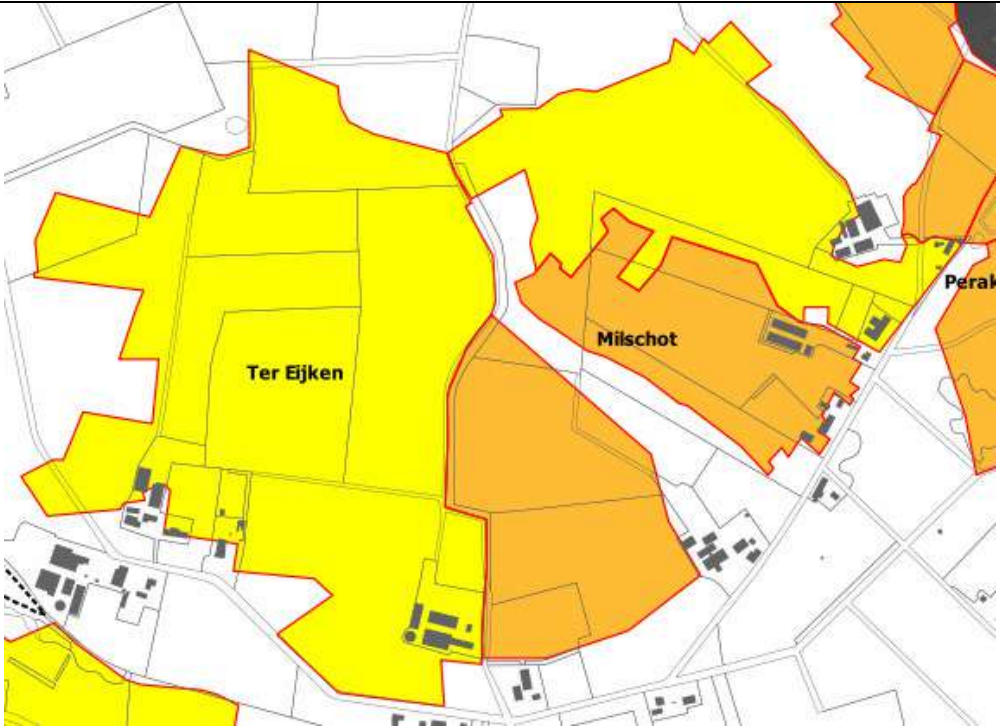


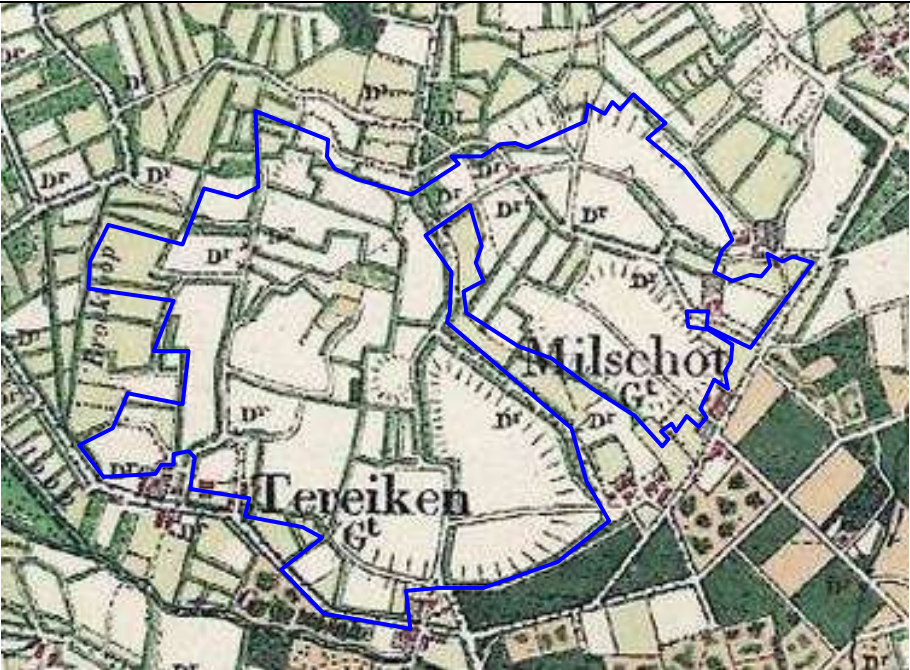
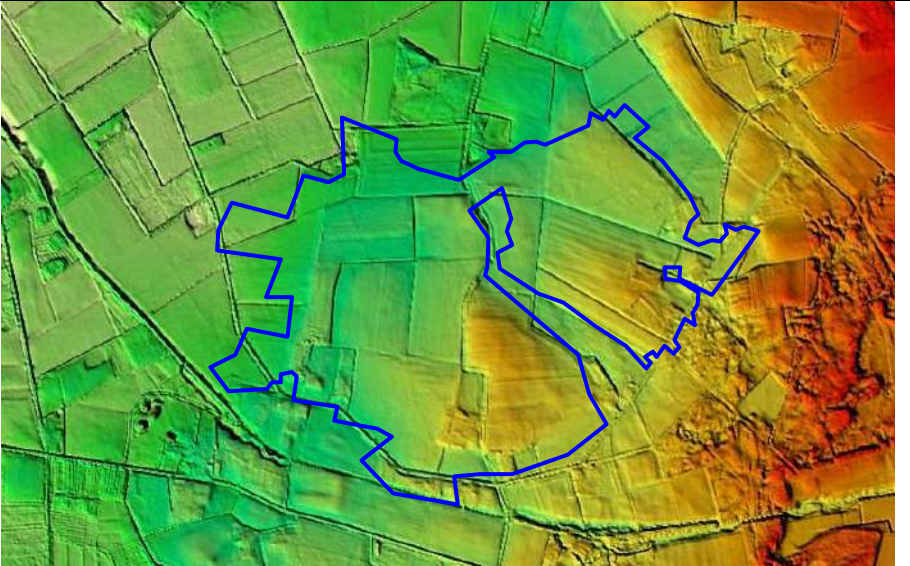




Akkercomplex Ter Eyken / Milschot

Toponiem	Ter Eyken / Milschot
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied van Ter Eyken / Milschot ligt ten zuiden van de kern van Gemert en ten oost-zuidoosten van de kern van De Mortel. De zuidelijke grens van het akkergebied wordt gevormd door de straten Milschot en Tereyken. Centraal door het akkergebied en noord-zuid georiënteerd loopt de Oude Helmondseweg. 
Omvang	79,8 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog volledig in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied bestaat uit een gemengd akkergebied met 2 kleine open akkers en een blok met kampen. De noordelijke open akker is op rommelige wijze in strookjes verdeeld. De zuidelijke is echter één perceel dat een opvallende bult is: in het midden 1,7 meter hoger dan aan de randen. Dit is de akker van de Gemertse domeinhoeve Nieuwenhuis. Het gebied met kampen hoorde deels bij de domeinhoeve Milschot van de Commanderij. Deelgebied Ter Eyken met soms ruime kampen die dan soms weer in blokpercelen verdeeld zijn. Resultaat van opdeling van de akker van ooit één hoeve: de domeinhoeve Ter Eijken van de Commanderij. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Milschot, gehuchtnaam. 1421 Middelscoit: de middelste schoot. Een schoot is een puntige hoek land uitspringend in het laagland. <u>Domeinen:</u> Hoeve Milschot van de Commanderij, Hoeve Nieuwenhuis van de Commanderij en Domeinhoeve Ter Eijken. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Milschot (gehucht en hoeve), Nieuwenhuis. De kern van de buurtschap Tereijken bestaat momenteel uit een zestal boerderijen en woonhuizen. De buurtschap is ontstaan uit één enkele hoeve, die in 1386 al wordt genoemd. De hoeve Ter Eijken was toen eigendom van de Commanderij Gemert en werd verpacht. De hoeve Ter Eijken is bij achtereenvolgende erfenissen opgesplitst in meerdere afzonderlijke boerderijen. In 1716 waren er 5 huizen, die allen aan de noordzijde van de weg lagen. Pas in de negentiende eeuw ontstond er bebouwing aan de zuidkant van Tereijken, maar het aantal huizen groeide de afgelopen eeuwen nauwelijks. [http://www.erfgoedgewiki.nl/index.php/Tereijken,_buurtschap_Gemert]

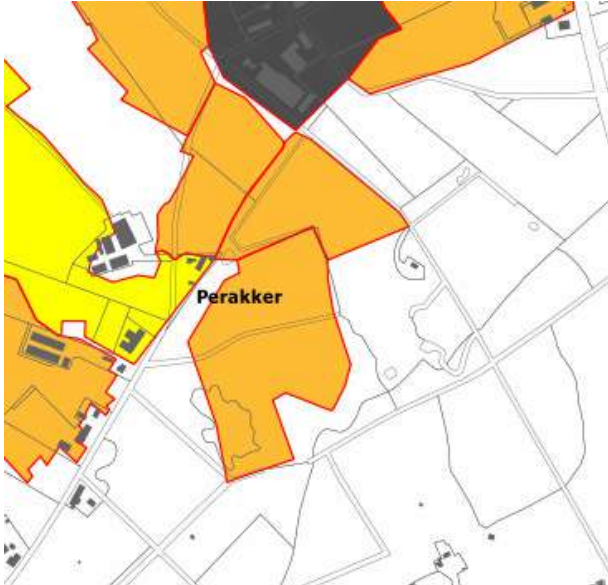
	
Bijzondere kenmerken	• historische hoofdwegenstructuur bestaat uit de weg Milschot-Tereijken waarlangs de hoeven werden gesticht en is nog grotendeels op het oude tracé aanwezig. Noord-zuid door het gebied loopt de Oude Helmondseweg; het is een nog bestaande zandweg. • De akkerwal van de akker van het goed Nieuwenhuizen is bewaard gebleven. De akkerwal begeleidt de Helmondsepad. Aan de zuidkant van dezelfde akker is nog een begroeide steilrand aanwezig. • open akkergebieden zijn nog gaaf aanwezig. Door het verwijderen van de randbegroeiing (met uitzondering van de wal langs de Helmondsepad) lijkt het nu een geheel. Deels zijn er ook nog bolle akkers aanwezig. • De oude hoeven liggen allemaal aan de noordkant van de verbindingsweg. Er is gehuchtvorming ontstaan tussen de rand van de akker en het beekdal. • veel (micro)reliëf door de aanwezigheid van steilranden en bolle akkerprofielen

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

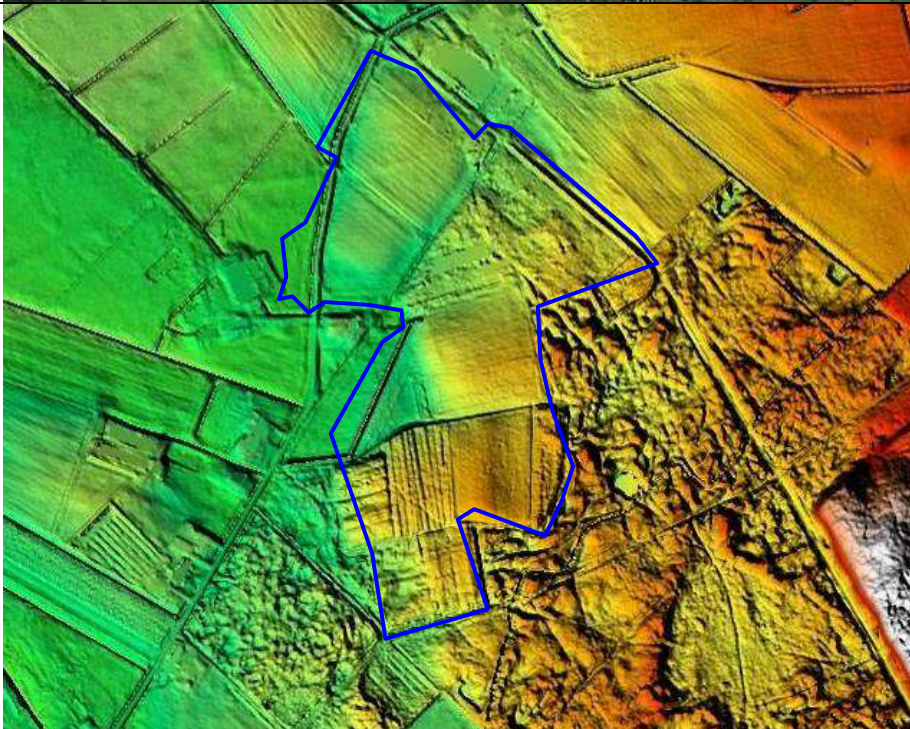
Foto's



Akkercomplex Perakker

Toponiem	Perakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Perakker ligt ten zuidwesten van de kern van De Mortel, ruwweg ingeklemd tussen de straten Milschot en De Oude Bakelsedijk. 
Omvang	12,5 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is voor een groot gedeelte omgezet in bos. Een gedeelte is weiland of nog in gebruik als akker.
Karakteristieke beschrijving	Het betreft een gebied met twee kleine open akkers die in enkele stroken verdeeld waren. De zuidelijke akker grensde in het zuiden en oosten aan een nu bebost duinengebied. De zuidelijke en noordoostelijke helft ervan is nu bebost. De straat Milschot ligt min of meer op de westgrens van de noordelijke akker. Sinds de 19^{de} eeuw is een deel van het akkergebied in gebruik als bos, maar restanten van het gebruik als akker zijn nog beleefbaar. Zo zijn er onder andere delen van enkele akkerwallen in het bos aanwezig. In de 20^{ste} eeuw is het laatste deel van de akker tot natuurgebied bestemd. Het noordelijk deel sluit aan bij de Kranebraken. 

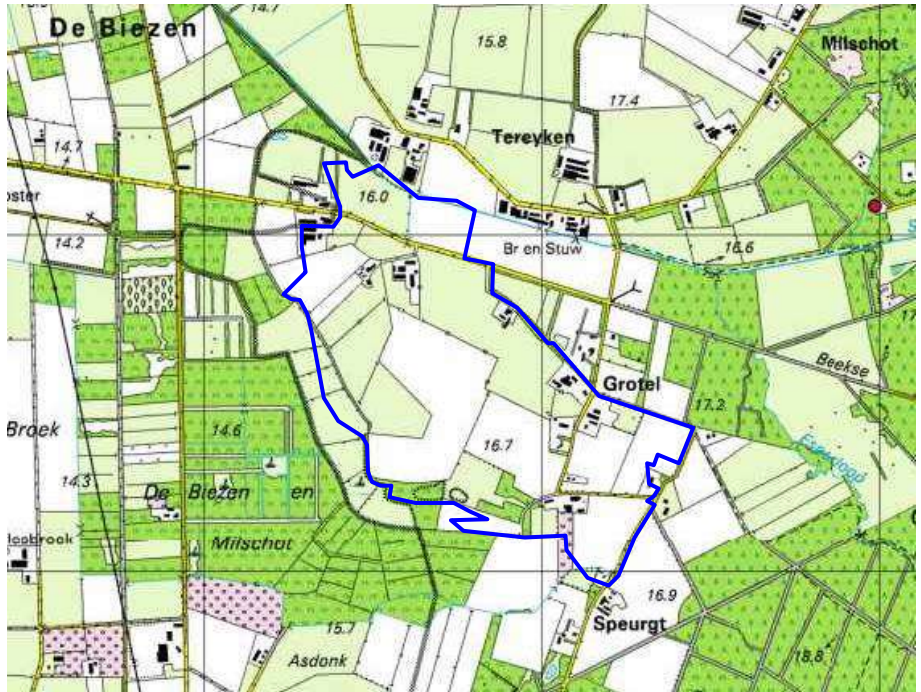
Bijzondere kenmerken	• Voormalige akkerwallen en resten van hakhoutbeheer en hakhoutbos zijn in het bos nog aanwezig. • De oude akkerwal aan de oostkant ligt langs de oude route (Oude Bakelsedijk), die daar nog als zandweg aanwezig is.
----------------------	---

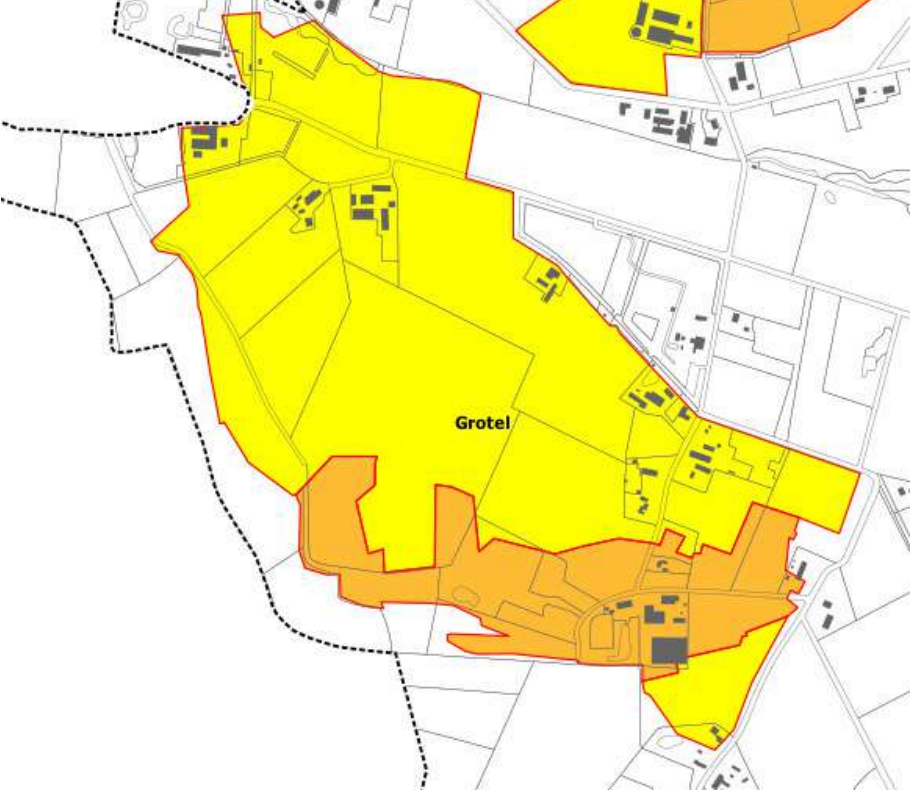
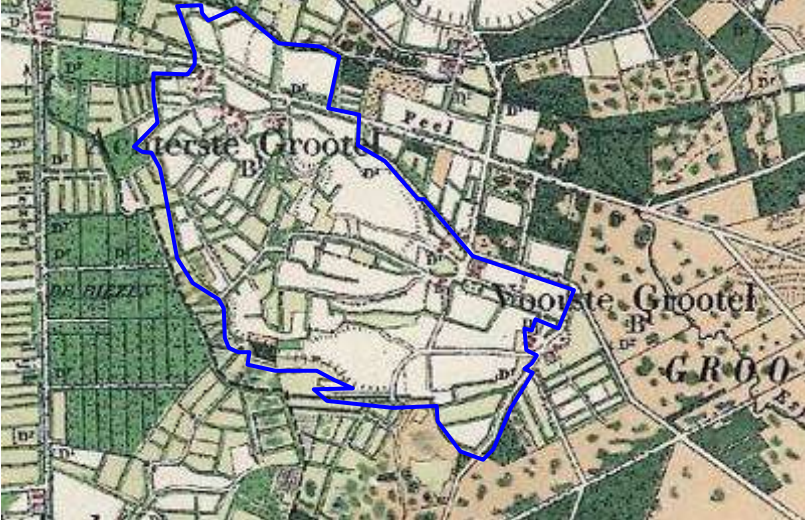
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's



Akkercomplex Grotel

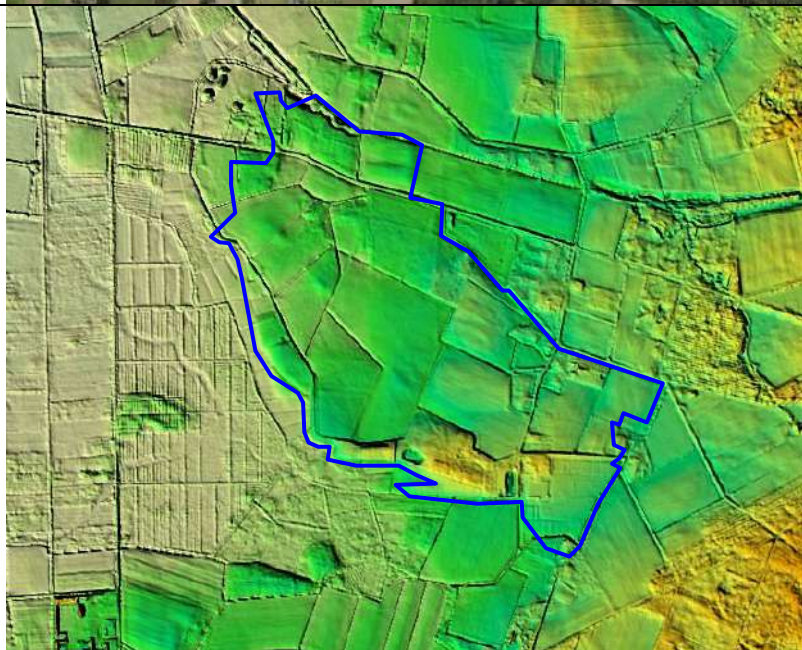
Toponiem	Grotel
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Grotel ligt in het zuidoosten van de gemeente, tussen de kernen van Gemert en Bakel in. 
Omvang	70,7 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied ligt op een dekzandrug tussen Snelle Loop en Esperloop aan de noordoostkant en de Biezen aan de zuidwestkant. Van oudsher zijn er drie bewoningsclusters aan de noordoostkant: Voorste Grotel, Grotel en Achterste Grotel. Het akkergebied bestaat uit grotere akkerpercelen met vooral in het oosten en zuiden houtsingels en bosjes. Het is hoofdzakelijk een akkergebied met onregelmatige kampen die deels weer op onregelmatige wijze in percelen verdeeld waren. In het zuiden een hoog gelegen open akker. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Grotel: het grote lo = bos. Voorste en Achterste Grotel: hoevenamen, voorste en achterste kennelijk gezien vanuit centraal Bakel. Speurgt. <u>Domein:</u> De Commanderij had in 1421 in deze omgeving (men schrijft: bij Middelschoot (=Milschot) onder Gemert en onder Bakel) vier hoeven. Dat zijn de hoeven Milschot, Nieuwenhuis, Ter Eijken en Grotel geweest. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Voorste en Achterste Grotel.

	
Bijzondere kenmerken	• De begrenzing van de Grotelse akkers is als tiendgebied al in de 13de eeuw beschreven. • aanwezigheid aan de zuidkant van een steilrand (incl. dassenburcht) op een plek die al in de 13de eeuw als “berg” wordt aangegeven. • Aan de westkant liggen de akkers dicht bij de gemeentegrens. Op die grens is nog de landweer met een dubbele houtwal uit de 14de eeuw aanwezig. Die landweer sluit in het noorden aan bij de landweer langs de Snelle Loop. • Het ruimtelijke patroon met historische percelering en bijhorende beplanting, historische bebouwingslocaties en bebouwing is nog aanwezig. • aanwezigheid van een open akker
Uitsnede historische kaart ca. 1900	

Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland



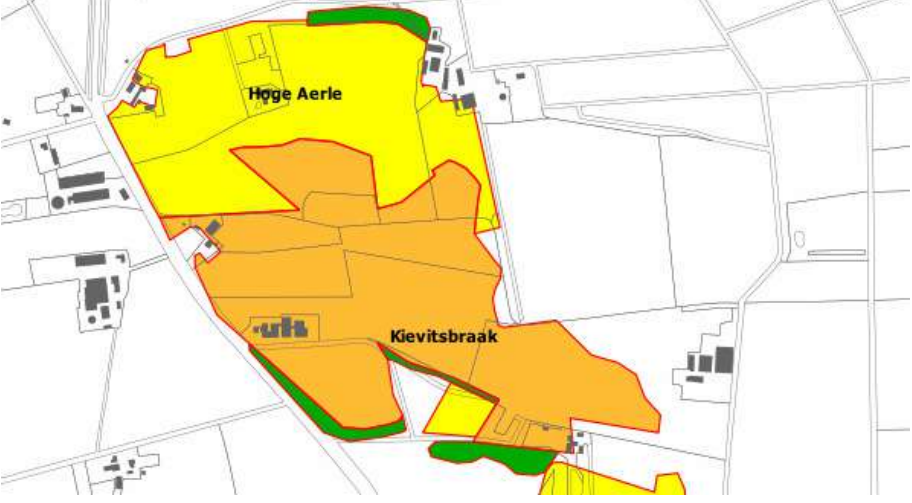
Foto's



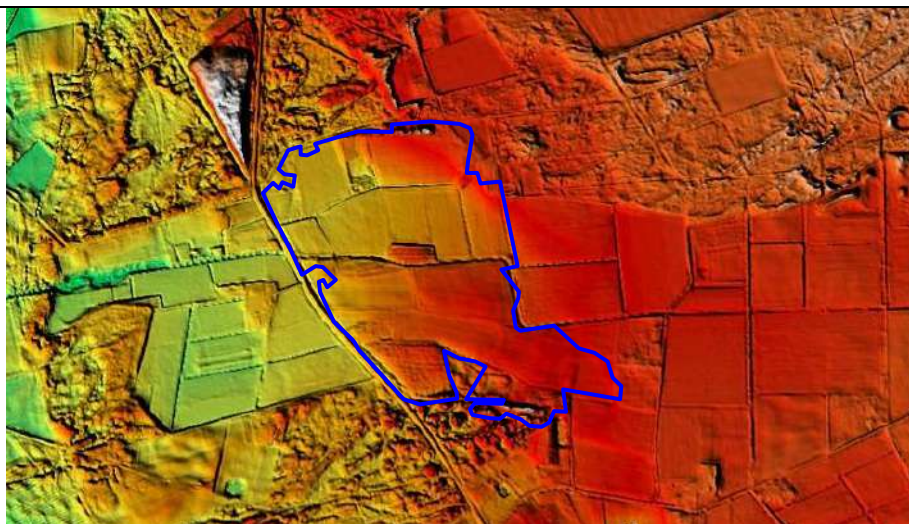


Akkercomplex Hoge Aarle / Kievitsbraak

Toponiem	Hoge Aarle / Kievitsbraak
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Hoge Aarle / Kievitsbraak ligt ten zuidoosten van de kern van De Mortel. Aan de noordzijde wordt het akkergebied begrensd door de weg Lagen Aarleseweg. In het zuiden grenst het akkergebied aan de Grotelse Bossen. 
Omvang	40,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig in gebruik als agrarisch gebied .
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied van Hoge Aarle en Kievitsbraak worden gescheiden door de Snelle Loop, maar vormen landschappelijk een eenheid. Het noordelijk deel is de oude huisakker van de middeleeuwse omgrachte hoeve Hogen Aarle (de grachten zijn nu gedempt). Het zuiden is ontstaan uit de huisakker van de hoeve Kievitsbraak. Het zuidelijke deel is een open akker, verdeeld in enkele grote blokken en een groep stroken in het midden. Het noordelijke deel is een onregelmatig kampengebied met middenin het slotje Hoge Aarle. Aan de oostkant ligt de Peelrandbreuk met het Witven. Aan de westkant vormt de oude doorgaande route de grens. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Kievitsbraak. Braak is komt vaak als akker naam voor en herinnert aan de ontginning ervan. Kievit: de vogel. Aarle, van Aarlo: het bos bij of van de Aa (=waterloop). <u>Domein:</u> Slotje. Hoogen-Aarleseweg (De Mortel); De naam "Hogen Aarle" komt al voor in een oorkonde uit 1326. Daar ter plekke lag een hoeve die toebehoorde aan Heer Diederik van Gemert. De van oudsher omgrachte hoeve "Hogen Aarle" kwam door vererving in de vijftiende eeuw in handen van de adellijke familie Van Lanckveld, die op het Slotje in de buurtschap Deel woonde. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Slotje, Hogen Aarle, hoeve Kievitsbraak.

	
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke structuur • hoeve Hoge Aerie behoorde tot de oude goederen van de adellijke familie Van Gemert en was tot in de 20ste eeuw omgracht (moated site). • Aan de noordkant langs de Lage Aarleseweg is een deel van de oude akkerwal aanwezig. De akkerwal bestaat uit een hakhoutwal op een stuifzandrug. • aanwezigheid van peelrandbreuk
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto's (Google Maps)	

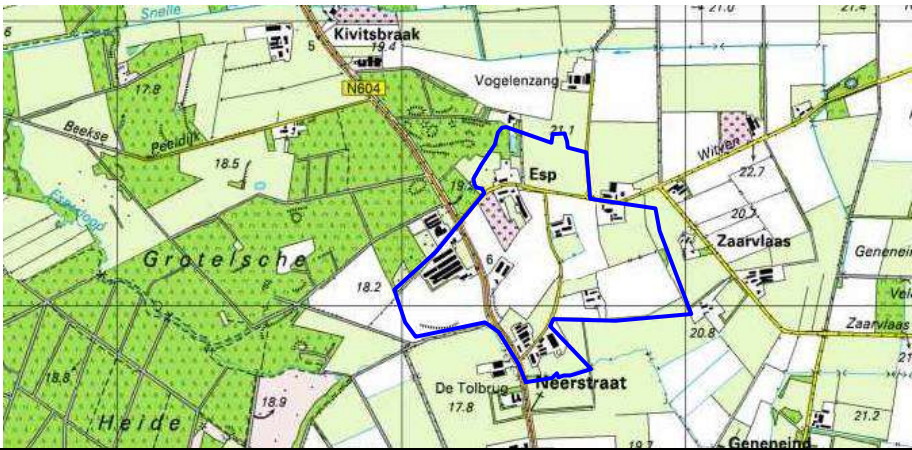
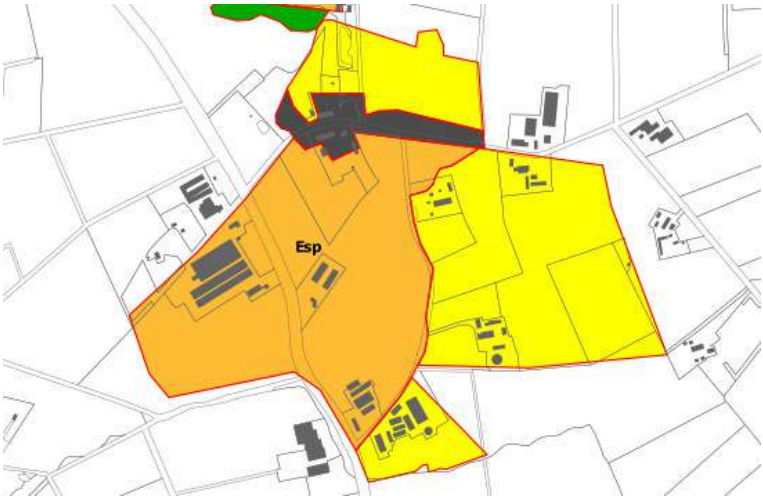
Hoogtekaart Nederland



Foto's



Akkercomplex Esp

Toponiem	Esp
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Esp ligt tussen de kernen van De Mortel en Bakel in. In het noorden en oosten wordt het akkergebied begrensd door de weg Esp. De Neerstraat doorsnijdt het akkergebied van Noord naar Zuid. 
Omvang	47,1 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig in gebruik als agrarisch gebied. Binnen het gebied zijn momenteel 4 boerenbedrijven gevestigd.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied van Esp bestaat uit een open en bolle akker gelegen aan weerszijden van de oude doorgaande weg. Het gebied betreft een gemengd gebied: een grote open akker en enkele groepen met kampen. Het westelijke deel van de open akker is in enkele ruime percelen verdeeld, het oostelijke deel is één groot perceel. De open akker grenst in het zuiden aan de Esperloop. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Esp: boomsoort. <u>Domein:</u> De hoeve van Esp van de Commanderie ligt tussen de oostkant van de grote open akker en het grote kampengebied. Het gehele domein was omgracht met daarop een stenen woning in de 15^{de} eeuw. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Het gehuchtje Esp gebruikte de westelijke – verdeelde – open akker en de kampen noord van het gehucht. De oostelijke – niet verdeelde – open akker en de oostelijke kampen hoorden bij de hoeve Esp. 

Bijzondere kenmerken	• Midden op de akker pal langs de doorgaande weg werd een middeleeuwse boomstamput aangetroffen. • Bij de akker van Esp horen al in de middeleeuwen een drietal hoeven. Eén ervan werd in de 15^{de} eeuw verplaatst naar de oostrand en uitgebouwd tot een omgrachte hoeve, waarvan een deel van de gracht nog aanwezig is. De hoeve werd in de 15^{de} eeuw eigendom van de Commanderie Gemert. • De hoge ligging en de bolle vorm van de akker zijn nog duidelijk zichtbaar. • De structuur van het gebied is vooral ten oosten van de doorgaande weg goed bewaard gebleven. Een nieuw boerenbedrijf in het centrum van het akkergebied (op de bolling) verstoort dat beeld.
----------------------	--

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

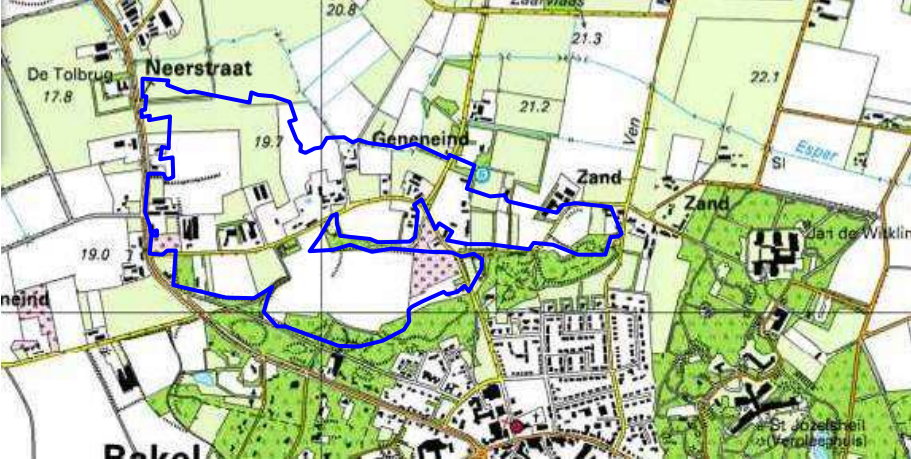
Hoogtekaart Nederland

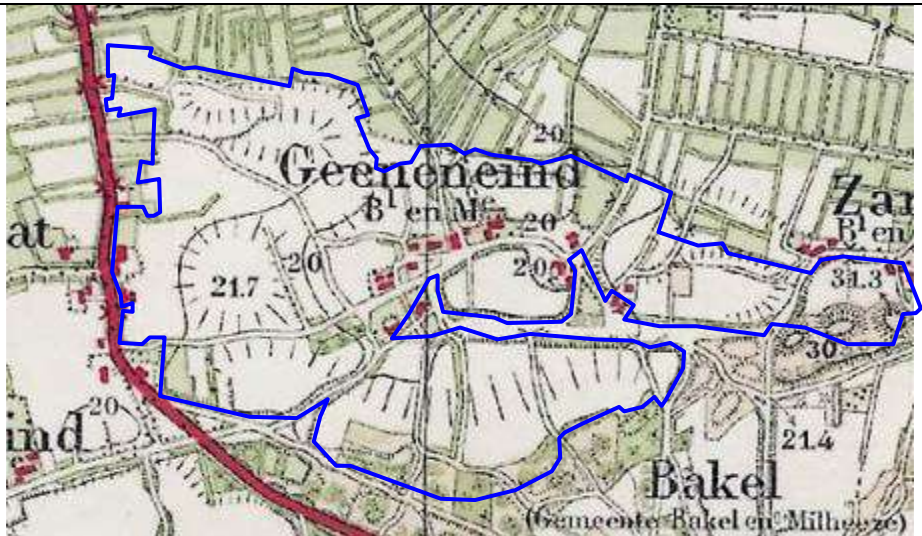
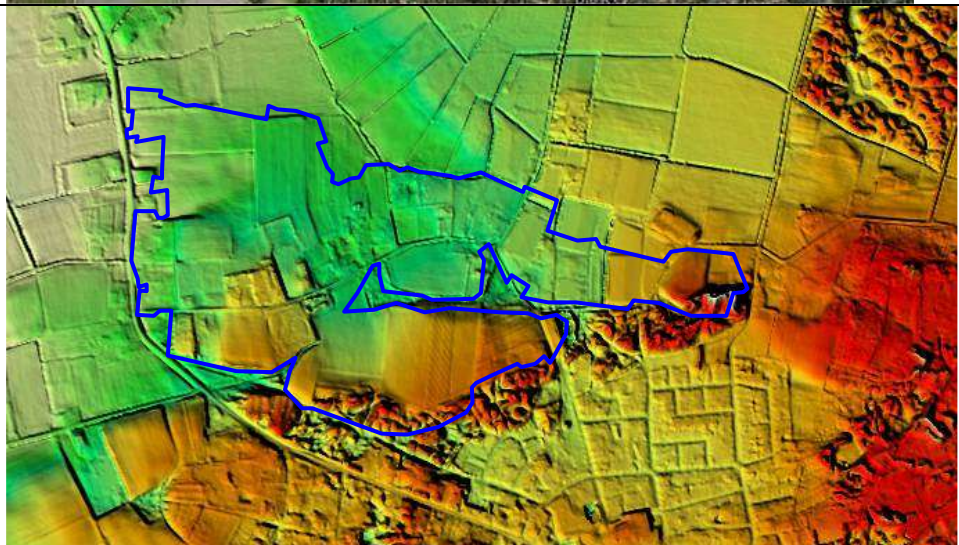


Foto's



Akkercomplex Geneneind

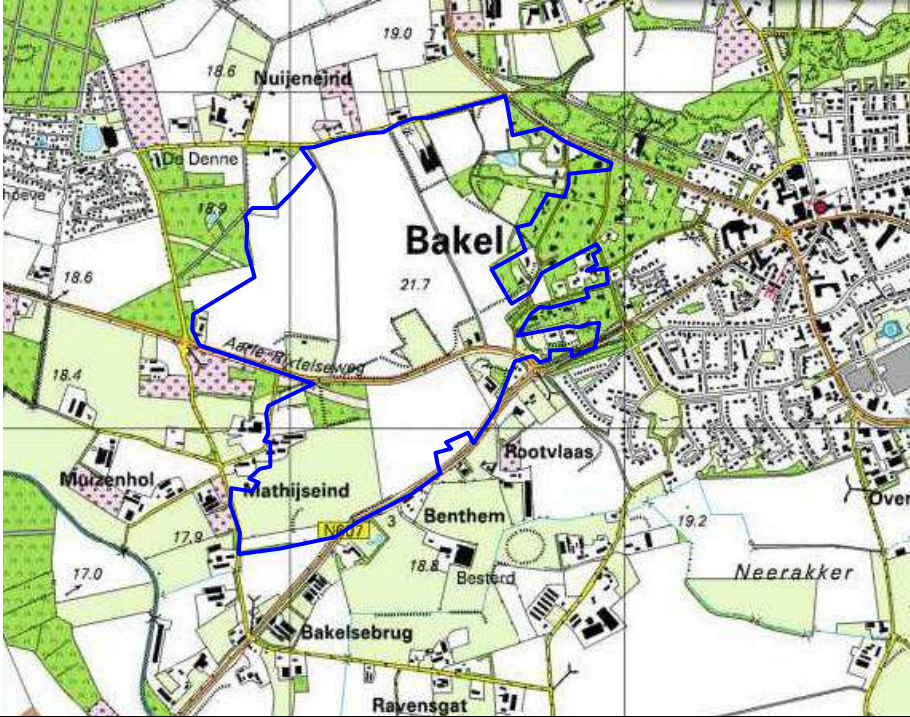
Toponiem	Geneneind
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied van Geneneind ligt ruwweg tussen de Peelrandbreuk, de Esperloop en het beboste duinengebied aan de noordrand van de dorpskom van Bakel. 
Omvang	56,3 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog steeds overwegend agrarisch van aard. Deels zijn er sportvelden aangelegd. De bebouwing beperkt zich tot de weg Geneneind die tussen de akkers door slingert en is aan de westzijde iets uitgebreid. Door de uitbreidingen van de bebouwing is het gehucht van losstaande boerenbedrijven omgevormd tot een bebouwingslint. Aan de oostkant ligt het bebouwingscluster Het Zand, De doorgaande weg naar het oosten loopt nu dood op het terrein van de Zorgboog.
Karakteristieke beschrijving	Het is een akkergebied dat een samenraapsel is van <i>Einzelhöfe</i> met hun eigen huisakkers. Tussen de hoven en akkers lopen vanuit het verleden (veld)wegen. In tegenstelling tot de akkers werden de wegen niet opgehoogd, waardoor de wegen omgevormd zijn tot 'holle' wegen tussen de steilranden van de oude huisakkers. Binnen dit akkergebied is een uniek voorbeeld van een holle weg bewaard gebleven en zijn veel steilranden nog aanwezig, zij het dat hier en daar de nodige erosie plaats gevonden heeft. Het oostelijk deel had meer een open karakter en is deels bebouwd. In grote lijnen betreft het een groot U-vormig open akkergebied met strokenverkaveling. In de U ligt nog een kleine blokvormig verkavelde open akker met aan de noordzijde daarvan het gehucht Geneneind. In het oosten ligt nog een drietal akkers mogelijk een opgedeeld stuk open akker. Het geheel wordt in het zuiden begrensd door een brede band duingebied die tegen de rand van de akker het karakter had van een akkerrandwal. In het oosten is op een plek de zandwering mislukt: daar prikt het duin tussen de akkers. In het noorden stroomt het beekje Geeneindse Loop pal langs de kampen achter de boerderijen. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Geneneind: eind is een gebruikelijke nederzettingsnaam; Gene is een persoonsnaam, een roepnaam bij Gerard. Het Eind van Gene. Zand: gehuchtje genoemd naar de naastliggende hoge duinen. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Geneneind in het akkergebied en Zand aan de oostrand ervan. 

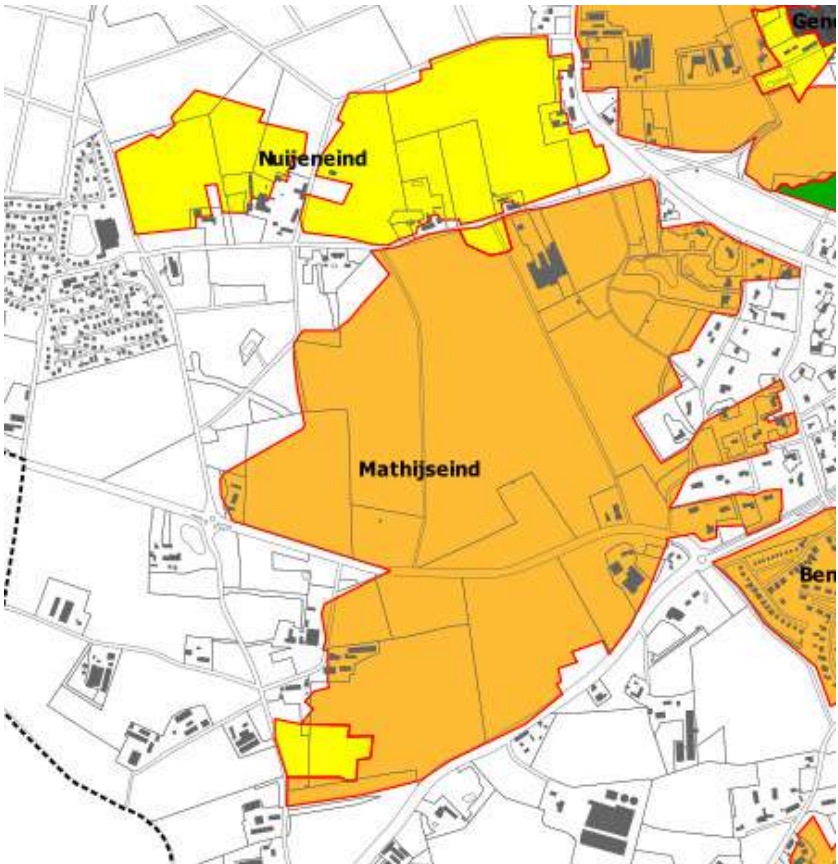
Bijzondere kenmerken	• Zeer gave ruimtelijke hoofdstructuur van voormalige huisakkers met verspreide bewoning • aanwezigheid van steilranden en holle wegen • duidelijke omlijning van de verschillende huisakkers • aan de westkant en de zuidkant loopt de oude doorgaande route van Bakel naar Gemert. De oude Gemertse weg is nog een zandweg. • Door het bosgebied ten noorden van Bakel zijn nog een tweetal kerkepaden naar het Geneneind aanwezig, die voorheen doorliepen deels over de akker en deels als holle weg door de akker.
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

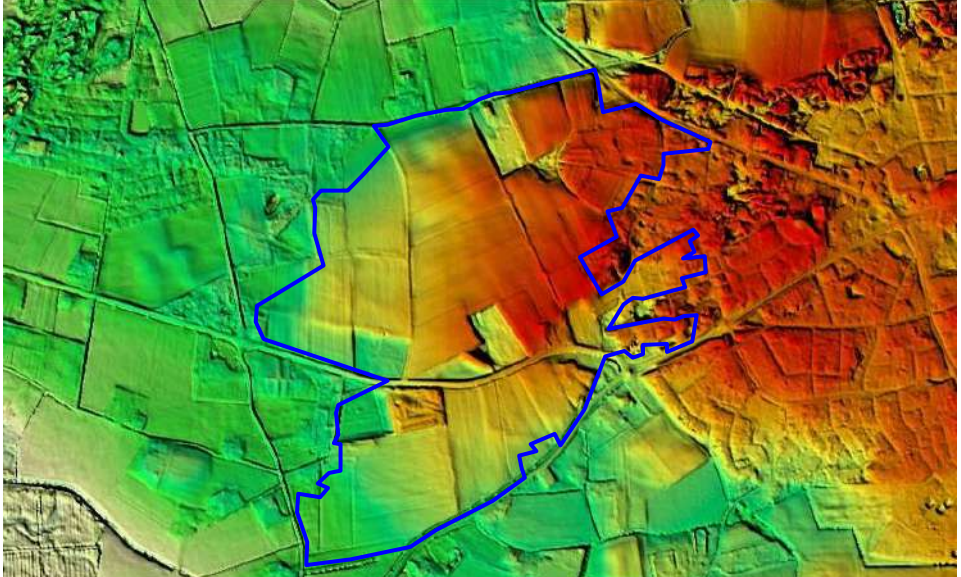
Foto's



Akkercomplex Mathijseind

Toponiem	Mathijseind
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Ten westen van de kern van Bakel ligt het akkergebied van Nuyeneind, Mathijseind en Hoekendaal. Dit gebied is ruwweg ingeklemd tussen de wegen Nuyeneind (in het noorden) en Benthem (in het zuiden). Aan de oostzijde grenst het akkergebied aan het (woon)bosgebied van Hoekendaal. De oost-west georiënteerde Aarle-Rixtelseweg doorsnijdt het akkergebied. Rondom de akker liggen de buurtschappen Benthem, Mathijseind en Nuyeneind. 
Omvang	116,7 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog steeds overwegend agrarisch van aard. De bebouwing is uiterst beperkt.

Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied wordt gevormd door een aaneengesloten, groot open akkergebied, gekenmerkt door zijn hoge ligging en deels bolle vorm. Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen en sluit aan bij het huidige bosgebied Hoekendaal, waarvan een groot deel voorheen ook akker was en bij de voormalige akker ten zuiden van de Helmondse straat (Molenakkers). Het is juist dit gebied waar de oudste kern van Bakel verwacht wordt. Het betreft een groot open akker gebied tussen drie gehuchten, verdeeld in stroken die in blokvormige groepen bijeenliggen. Aan de rand twee kleine kampgebiedjes. Ten noorden daarvan de kampen van het gehucht Nuijeneind. Het akkergebied loopt in oostelijke richting op (Heuvelakkers) en grenst daar aan een duinengebied waarvan enkele uitlopers de akker inprijken. In die duinen de windmolen van Bakel. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Bentem: een oude –heem-naam; Heuvelakkers: tegen de duinen aan gelegen deel van de open akkers Hoekendaal; Mathijs Eind: daar waar ooit ene Mathijs woonde; Mathijseindse Akkers; Vendse Kamp; Verloren Kost: meestal de naam voor grond die niet veel oplevert. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Bentem, Mathijseind en Nuijeneind. 
Bijzondere kenmerken	• open karakter van de bolvormige akkers. De bolling van de akker is bijzonder hoog (mogelijk de hoogste bolling van Nederland). • gave ruimtelijke hoofdstructuur. Behalve de oude wegen die het complex begrenzen in het oosten en zuiden, is er de oude doorgaande weg naar Aarle-Rixtel en een paar noord-zuid gerichte zandwegen over de akkers. • relatie met oud(st)e kern van Bakel en de archeologie van het (woon)bosgebied Hoekendaal en Achter de Molen • steilranden langs de oude doorgaande wegen (Buytencamp en het verlengde ervan) en langs Nuyeneind. • Bij de zuidoosthoek op Benthem kruisen prehistorische wegen elkaar: een noord-zuid route en een oost-west route, die tevens daar splitst in een weg naar Helmond (via Bakelse Brug) en naar Aarle-Rixtel en Scheepstal • aanwezigheid van een oude hakhoutbosje binnen het akkergebied

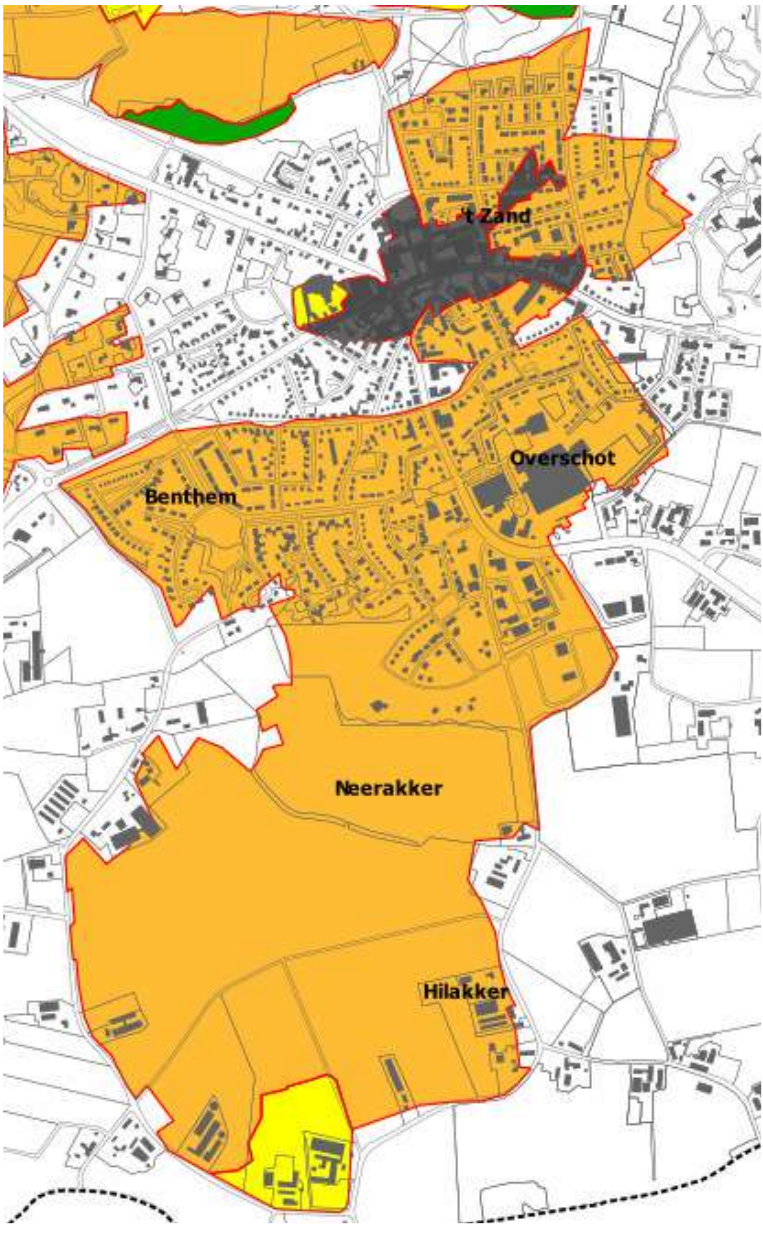
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

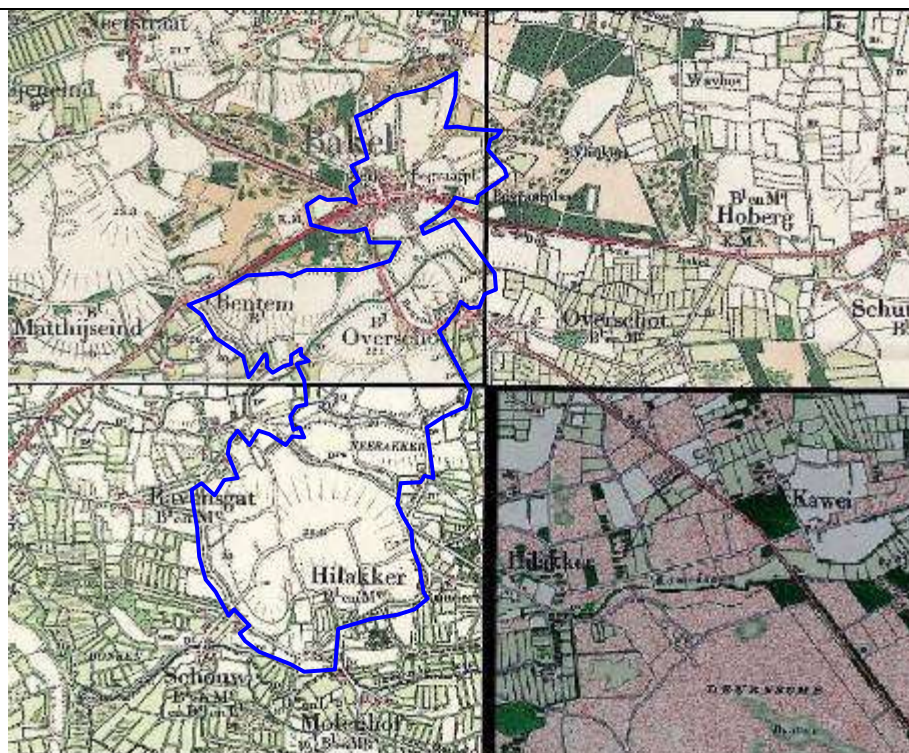


Akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker

Toponiem	Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Ten zuiden van Bakel ligt een groot oud akkergebied (Bakel-dorp, Molenakkers, Helling, rond Overschot, Hilakker en Neerakker). In het noordoosten sluit het akkergebied ten zuiden van 't Zand hierop aan. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de Oudestraat/Schouw/Heideveld, de zuidoostelijke door de straat Hilakker. In het noordoosten grenst het akkergebied ruwweg aan de straat Zand en in het noordwesten wordt het akkergebied begrensd door de straat Benthem. Het gebied ten noorden van de Nieuwe Uitleg tot aan de Helmondsestraat sluit erbij aan. Vanuit de kern van Bakel lopen de straten Dorpsstraat en Auerschootseweg door het akkergebied. 
Omvang	175,1 ha
Bodemgebruik	Het noordelijk gedeelte van het akkergebied is nagenoeg volledig opgenomen door de verstedelijkte kern van Bakel. Het zuidelijk deel van het akkergebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Aan de rand van de akker liggen de buurtschappen Overschot, Hilakker, Schouw en Ravensgat. Langs de straten Hilakker, Heidveld, Schouw en Oudestraat is lintvormige bebouwing op de akker toegevoegd.
Karakteristieke beschrijving	Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen. Het gebied is een groot open akkergebied ten zuiden van het dorp Bakel, met in blokken gegroepeerde strokenverkaveling. Dit gebied wordt door beekjes doorsneden, zodat hij in enkele delen uiteenvalt. Van noord naar zuid: 1. Klein stukje tussen de kom en een 'doorgeknijpte' duinenrug, dus vlak tegen het dorp aan. 2. Akker ten oosten van Bentem, tot de loop uit Overschot 3. Akker west van het gehucht Overschot 4. De eigenlijke Neerakker 5. De Hilakker Ten noorden van de kom nog een open akkergebied met strokenverkaveling. Voorts nog enkele kleine kampengroepen: bij de windmolen en in het zuiden bij de Meulenhof. Mogelijk was daar ooit een watermolen. In die hoek komen veldnamen als Vloed, Vloeiakker voor. De naam Molenhof komt onder Deurne al in 1419 voor. In het noordwesten en noordoosten grenst dit akkergebied aan duinen. Op de westelijke duinen stond de windmolen.

	<u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Bisterde (thans Besterd), Heische Driessen (NO van de kom tegen de hei), Hilakker, De Holting, Molenakkers naar de windmolen, Neerakker, Overschot naar gehucht of andersom?, Schouwakker, Schouwstraat naar de daaraan gelegen hoeve Ter Schaut (thans hoeve Schouw) en Vlinkert (duin NO van de kom). <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Bakel-dorp, Overschot, Kundert, Schouw, Ravensgat en Bentem. 
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke historische hoofdstructuur met wegen, (zand)paden en beplanting • open karakter van de (bolvormige) akkers. Op de Neerakker heeft archeologisch onderzoek geleid tot de vondst van een hoog-middeleeuwse elite-woning in de vorm van een omgrachte hoeve. • De akker sluit aan op het akkergebied ten noordwesten ervan (Mathijseind-Hoekendaal) en heeft een relatie met oud(st)e kern van Bakel en de archeologie van het (woon)bosgebied Hoekendaal. • De noordgrens wordt deels gevormd door een oude oost-west verbinding en over dit complex loopt een oude noord-zuid route, die deels als zandweg op de Hilakker nog aanwezig is. • Aan de zuidkant kruist de oude route de Kawaise Loop bij Molenhof, waar een oude watermolen vermoed wordt. • Op de Schouw lag een omgrachte hoeve van de adellijke familie Van der Schaut.

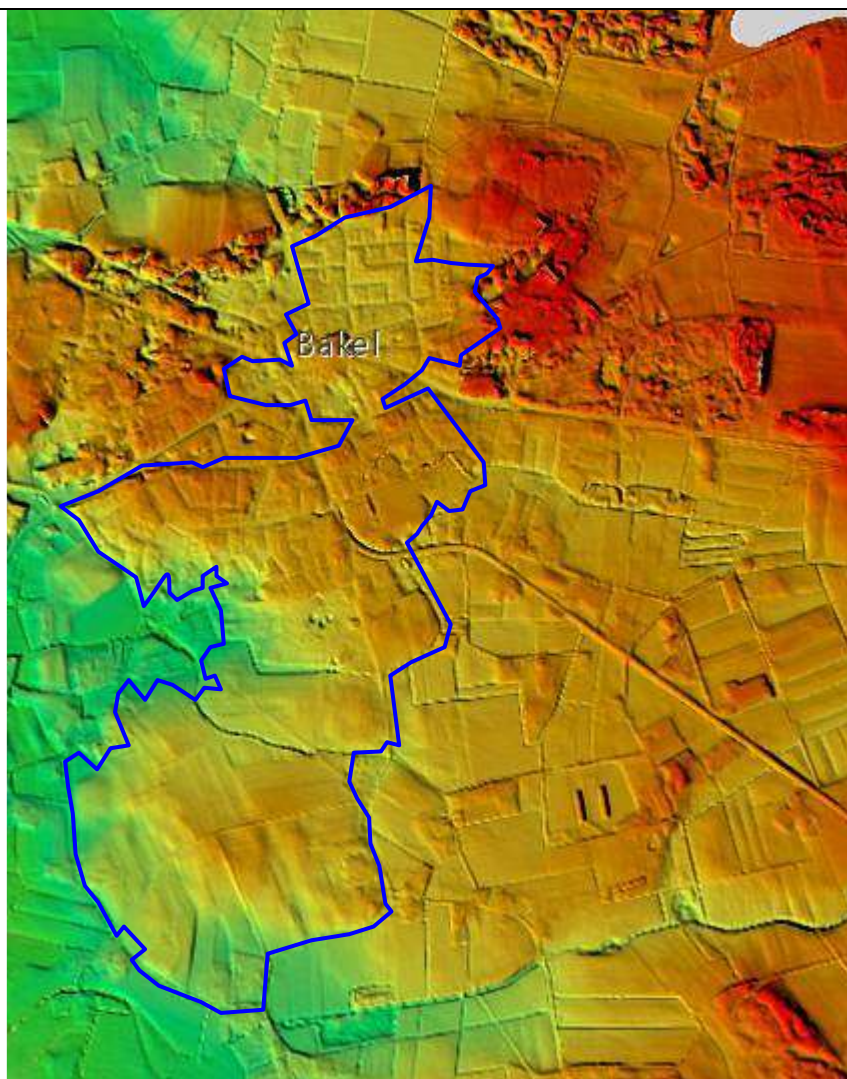
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland

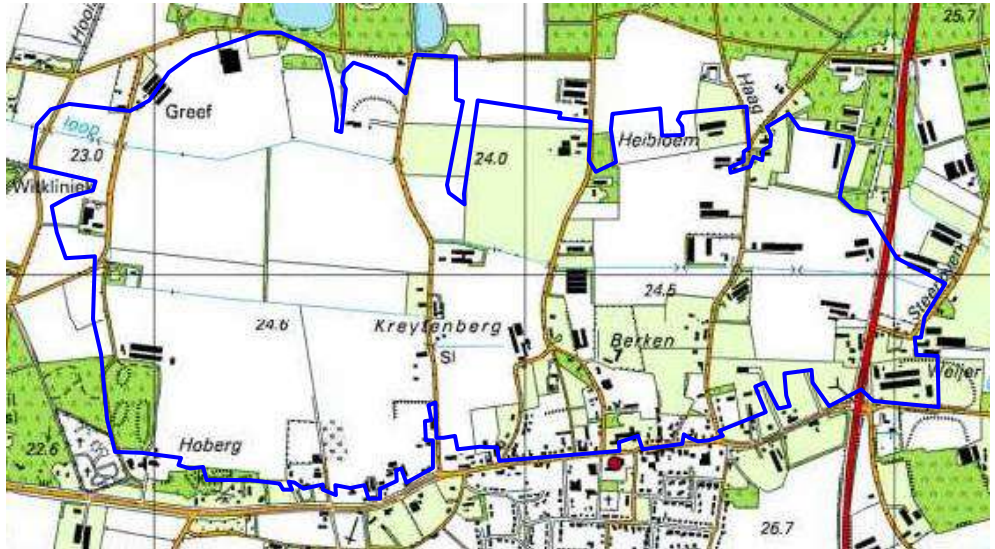


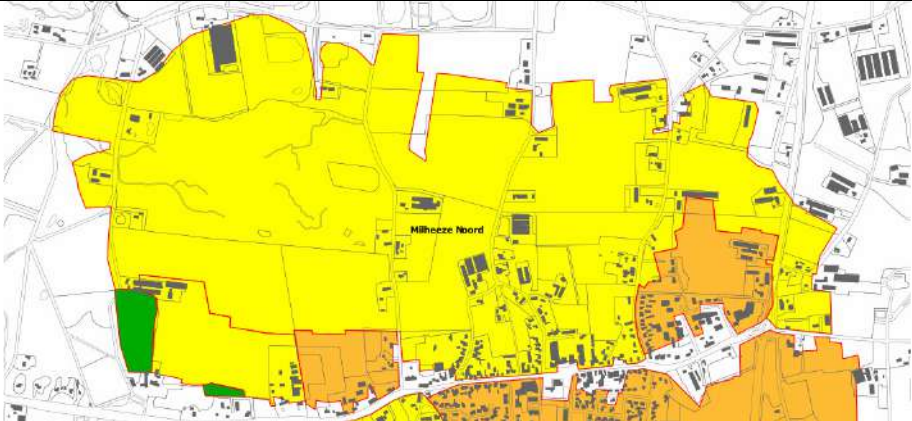
Foto's



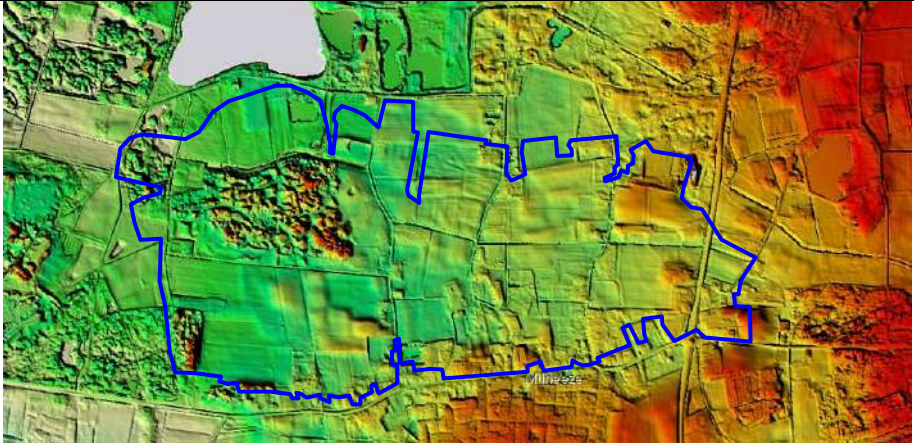


Akkercomplex Milheeze Noord

Toponiem	Milheeze Noord
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind-Milheesestraat-Peeldijk. In het noorden wordt dit akkergebied begrensd door een oude ontginningsgrens van Haag via Heibloem naar Hekker, grotendeels ten zuiden van de verlengde Esperloop. De wegen Kreijtenberg-Hekker, Berken-Heibloem en Bocht-Haag doorsnijden het akkergebied in noord-zuid richting. 
Omvang	201,6 ha
Bodemgebruik	Momenteel is het akkergebied nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied. Langs de zuidrand ligt de (deels oude) bebouwing. In het gebied komt verspreide bebouwing voor en in het noordwesten is een golfbaan aangelegd.
Karakteristieke beschrijving	Het betreft een fijngeleed gebied met hoofdzakelijk kampen die in 1838 in zeer wisselend gebruik waren, maar in 1900 hoofdzakelijk als akker gebruikt werden. De kampen bestaan uit min of meer blokvormige percelen en perceelsgroepen tussen een aantal wegen die van de dorpsstraat noordwaarts door het gebied lopen naar de ten noorden daarvan gelegen heide. Vermoedelijk is het gebied in de 14^{de} of 15^{de} eeuw vanaf de dorpsstraat noordwaarts ontgonnen en is het gebied ten noorden van de Geeneindseloop het laatst in gebruik genomen. Aan de straatzijde liggen drie kleine open akkers: 1. Bij de hoeve Hoberg van Binderen: een groot perceel en wat kleintjes. 2. Ten oosten daarvan: geblokte streepverkaveling 3. De Bogt: onregelmatige verkaveling. De naam verwijst mogelijk naar een begin als 'bocht' en de bijhorende hoeve Ten Bogt. Binnen het akkergebied liggen twee domeinen: Het Hof en Hoberg. Hoberg is een pachthoeve van het klooster Binderen. Het Hof is de plaats van het voormalige uitbatingscentrum van de heerlijkheid Milheeze, eigendom van de familie Van Scheepstal en later Van der Aa. Veldnamen in het akkergebied: Berke (berkenboom), Bogt (dat is een kamp, een ontginningsblok), De Kaak, Greeve, Hekker, Het Hof / Waarse Hoef, Hoberg (ho = hoog, naar de hoge duinen die er naast liggen), Kamp (ofwel bogt, een ontginningsblok), Kreytenberg, Mastbroek, Weijs (visvijver?), Weybos en Wildeman. <u>Gehuchten en/of hoeve(n)</u>: Binnen het kampengebied lagen in 1818/38 de volgende gehuchtjes Kreytenberg en Berke. Aan de zuidzijde lag de dorpsstraat van Milheeze met wat verspreide bebouwing en de kerk/kapel van Milheeze.

	
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke hoofdstructuur • Langs de zuidelijke begrenzing (de huidige doorgaande weg door Milheeze) zijn aan de noordkant in de 14^{de} eeuw een aantal hoeven gesticht. De Hof, De Berken en De Bocht. Vanaf deze hoeven ontstonden veedriften naar het noorden richting de heide op het Beestenveld. Het zijn de huidige noord-zuid wegen door het gebied. • Hoeve De Hof of Waardse Hoef vormde de kern van de heerlijkheid Milheeze

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

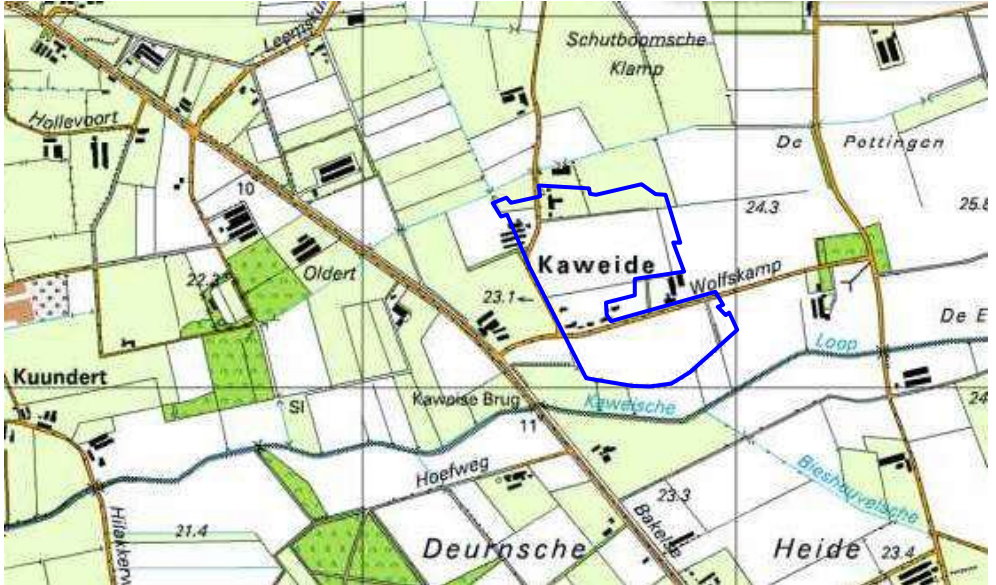
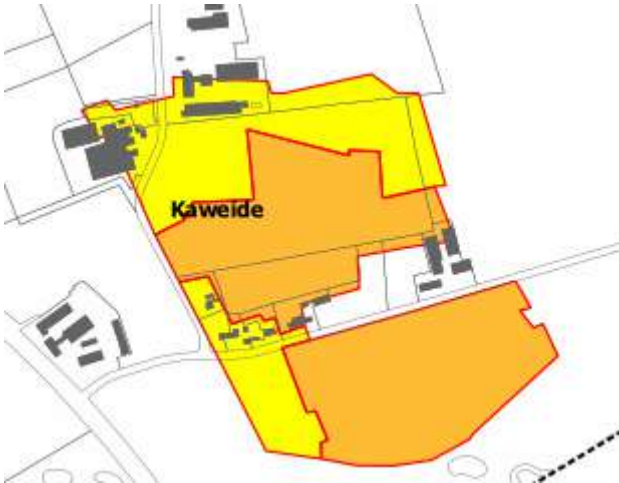
Hoogtekaart Nederland	
Foto's 	

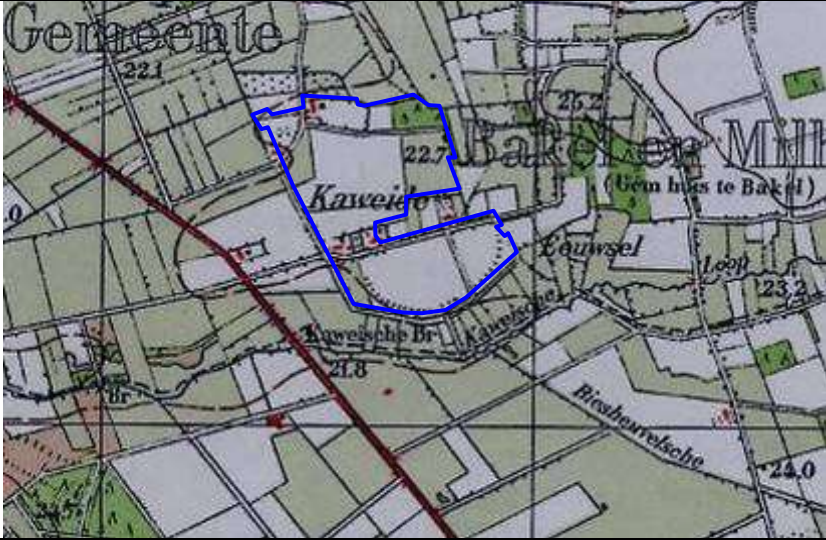
Akkercomplex Milheeze Zuid / Pottingen

Toponiem	Milheeze Zuid / Pottingen
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Milheeze Zuid ligt ten zuiden van de weg Hof-Kerkeind-Milheestraat-Peeldijk. Aan de oostzijde wordt het akkergebied begrensd door het bebouwingslint van de Hoeven en Bankert. In het westen ligt de bebouwingkern van Schutsboom. De akker loopt zuidelijk tot aan de Kaweise Loop. 
Omvang	178,1 ha
Bodemgebruik	Het gebied is grotendeels nog in gebruik als agrarisch gebied. Een gedeelte is ingenomen door de stedelijke uitbreiding van Milheeze, inclusief sportvelden.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze. Rondom de akker liggen de gehuchten Schutsboom, Bankert, Hoeven en het dorp Milheeze. Deze akkers zijn vermoedelijk in de 11^{de} of 12^{de} eeuw in gebruik genomen. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverdeling en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Misschien is het wel een 'holle waterweg' die ontstond doordat de akkers door de bemesting hoger werden. Het gebied De Hoeven ten oosten daarvan is een strook van ongeveer 170 meter breed met verspreide hoeven en een concentratie in het noorden. Het ziet er wat planmatig uit. Het kampengebied bij de Schutsboom ligt naast en tussen kromme wegen en strekt tot aan de overgang naar lagere gronden ten zuidwesten ervan. Dit gebied heeft verspreid staande boerderijen, waarvan de Binderse pachthoeve Ter Heggen de oostelijkste is. <u>Domeinen:</u> Ter Heggen, pachthoeve van klooster Binderen. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> De open akker ligt ten zuiden van de dorpsstraat van Milheeze. Aan de oostzijde ligt het gehucht De Hoeven en aan de westzijde het gehuchtje Schutboom. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> - Ter Heggen: pachthoeve van klooster Binderen. Genoemd naar nabije 'heggen': een ander woord voor bocht of kamp. - Akkerweg - Looweg zijweg van de Akkerweg - Bankert: onverklaarde naam in het zuidelijk akkergedeelte. - Schutboomse Klamp en De Hoevense Klamp: Klamp-namen duiden op de ruimtelijke verdeling van het ophalen van de tiende, een middeleeuwse belasting van 10% van de oogst. De Akkerweg was kennelijk de scheiding tussen beide tiendklampen. - Schutboom: paal waarop de schuttersgilden hun doelen plaatsten? Of, waarschijnlijker, de naam verwijst naar een afsluitboom over de weg. Schutten is afsluiten, beschutten. Hier stond een hek om te voorkomen dat het loslopend vee de akker op kon.



Akkercomplex Kaweide

Toponiem	Kaweide
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Kaweide ligt in het zuiden van de gemeente, oostelijk van de weg naar Deurne. Het akkergebied wordt doorsneden door de wegen Wolfskamp (oost-west) en de weg Kaweide (noord-zuid). Aan de westzijde fungeert de straat de Oldert als grens. 
Omvang	17,9 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig agrarisch.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft een oude hoeve Kaweide met bijhorende huisakkers. Op het zuidelijke gedeelte van het akkergebied is momenteel nog een steilrand zichtbaar, parallel aan de Kaweise Loop. Vermoedelijk dient de ontginning van dit gebied in de 14^{de} of 15^{de} eeuw geplaatst worden. Het betreft een klein akkergebied met twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen. Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan aan de randen. Ze worden gescheiden door een strook die tot na 1900 heide bleef. Het gebied ligt tussen twee beken: de loop die van de Hoeven af komt en de Kaweise Loop in het zuiden. 
Bijzondere kenmerken	• twee boerderijen met huisakkers • slootbegrenzing • akkerrand met een steilrand met beplanting

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's



Bijlage 5 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

**Handreiking
Kwaliteitsverbetering van het landschap
Gemert-Bakel**

*Versie: 3
Status: Vastgesteld
Datum: 20 februari 2018*

Waarom een handreiking?

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan 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. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Deze zogenoemde kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een provinciale handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
 2. in extensieve recreatieve mogelijkheden
- beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Er wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak. Deze notitie biedt de handreiking van deze uniforme aanpak.

Toepassingsbereik handreiking

Elke ruimtelijke ontwikkeling *buiten* het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied hanteert Gemert-Bakel een gemeentelijke, kwantitatieve groennorm. Deze handreiking is daarmee dan ook uitdrukkelijk bedoeld voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Daar waar het buitengebied in de Verordening Ruimte Noord-Brabant eveneens is aangeduid als ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ geven de artikelen 8.1 en 8.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant reeds de kaders voor mogelijke ontwikkelingsruimte. Op ontwikkelingen die niet binnen deze bovengenoemde kaders vallen, en dus geen stedelijke ontwikkelingen zijn, is deze handreiking wel van toepassing. Omdat deze handreiking uitsluitend voor het buitengebied van toepassing is, zal deze handreiking een onderdeel worden van het bestemmingsplan Buitengebied.

Welke ontwikkelingen, welke categorie

Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan. Deze handreiking zal ook van toepassing zijn op herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt *thuishoren* in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 3.2. van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing is.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Hieronder wordt een korte omschrijving gegeven om wat voor soort ontwikkelingen het gaat per categorie. Hiermee kan bepaald worden welke investering verlangd wordt voor het krijgen van de ontwikkelingsruimte. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de daadwerkelijke investering in landschap of de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Begrippen

- Basisinspanning: de minimale investering die altijd bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt vereist
- Erfbeplantingsplan: een plan (zie hiervoor de bijgevoegde richtlijnen) waaruit blijkt hoe de groene erfinrichting zal worden gerealiseerd.
- Groene erfinrichting: groenelementen, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of vlinderweide. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.
- Kwaliteitsverbetering (van het landschap): een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- Landschappelijke inpassing: een zodanige inpassing van een bestemmingsvlak door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijk en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.
- Ruimtelijke ontwikkeling: een ontwikkeling waarvoor een afwijkingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of herziening van het bestemmingsplan vereist is.

Categorie 1:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient er voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**

- *Kleinschalige ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving.*

Het gaat hier om de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksrechten met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid voor de basisinspanning zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid 'Landschappelijk inpassing' van het bestemmingsplan, is (doorgaans) van toepassing waar de toets plaatsvindt of er voldoende groene erfinrichting wordt gerealiseerd of reeds aanwezig is ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In deze categorie gaat het om de aanvragen waar óók de toepassing van een andere binnenplanse afwijkingsbevoegdheid vereist is.

Het gaat hier om kleinschalige ontwikkelingen waarin al in het bestemmingsplan is voorzien en is aangegeven dat deze onder voorwaarden zijn toegestaan. De impact van deze ontwikkelingen op de omgeving is beperkt. De impact is beperkt omdat hierin voorzien is in het bestemmingsplan en randvoorwaarden aan gesteld zijn. Ook kan de impact op de omgeving minimaal zijn omdat er een nieuw gebruik ontwikkeld wordt dat een minimale impact heeft op de omgeving. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant ook geen kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Het gaat in dit geval om de volgende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden:

- a. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van oppervlakte, hoogte of situering;
- b. Realisatie schuilhutten;
- c. Realisatie paardenbakken;
- d. Realisatie opslag ruwvoer;
- e. Realisatie permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- f. Uitbreiding bebouwing veehouderij;
- g. Hogere bouw- en/of goothoogte bedrijfsbebouwing;
- h. Gebruik voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische doeleinden;
- i. Verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteeld producten;
- j. Tijdelijke huisvesting van werknemers;
- k. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-agrarisch bedrijf;

- l. Omschakeling van bedrijfsvorm van een niet-agrarisch bedrijf;
- m. Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een maatschappelijk bedrijf;
- o. Omschakeling van bedrijfsvorm van een maatschappelijk bedrijf;
- p. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een recreatief bedrijf;
- q. Omschakeling van bedrijfsvorm van een recreatief bedrijf;
- r. Afwijken van de vereiste dakhelling bij een landhuis;
- s. Vestigen van een aan huis verbonden bedrijf
- t. Mantelzorg ouder-kind relatie;
- u. Aanleg zwembad;
- v. Dagrecreatieve nevenactiviteiten;
- w. Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten (Bed and Breakfast);
- x. Realisatie minicamping;
- y. Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie;
- z. Afwijken van onderlinge afstand tussen gebouwen;
- aa. Vervangende nieuwbouw woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak;
- bb. Hogere goot en/of bouwhoogte bij woningen;

Categorie 2:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**
- **Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.**

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in categorie 1. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 1) waar ook hier de "20%-norm" de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal in bij sommige ontwikkelingen nog een aanvullende investering nodig zijn.

In deze categorie kan het gaan om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- a. Vormverandering bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- b. Vergroting bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- c. Wijziging naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging;
- d. Omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf;
- e. Omschakelen naar niet-agrarisch bedrijf;
- f. Boerderijsplitsing;
- g. Omschakelen naar recreatief bedrijf;
- h. Wijziging voormalige agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning;
- i. Splitsen van een landhuis;

Maar ook de volgende afwijkingsbevoegdheden vallen onder deze categorie:

- a. Vergroten inhoud (bedrijfs)woning;
- b. Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Indien er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor een ontwikkeling, valt deze ontwikkeling ook in categorie 2. Het gaat dan om wenselijke ontwikkelingen die niet voorzien zijn in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid maar wel passen binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant zijn wel de ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte en Landgoederen uitgesloten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dergelijke ontwikkelingen is deze handreiking derhalve niet van toepassing.

Bepalen investering in het landschap

Categorie 1: Landschappelijke inpassing

Hier gaat het om kleinschalige ontwikkelingen weinig tot geen impact hebben op de omgeving. Hier wordt enkel de basisinspanning van landschappelijke inpassing vereist.

Hier wordt verlangd dat de ontwikkellocatie landschappelijk wordt ingepast, dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan én minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak behelst. Middels een erfbeplantingsplan zal de aanvrager van de omgevingsvergunning kunnen aantonen dat de landschappelijke inpassing aan het beeldkwaliteitsplan voldoet en dat er minimaal 20% (van de omvang van het bestemmingsvlak) landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassing mag binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Echter indien de eigendomsgrenzen dit toelaten, is realisatie buiten het bestemmingsvlak ook toegestaan. Als al sprake is van afdoende bestaande landschappelijke inpassing, zowel kwalitatief als kwantitatief, kan daarmee ook worden volstaan.

Kwalitatief

Kwalitatief zal het erfbeplantingsplan getoetst worden aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Kwantitatief

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voorbeeld: als de aanvrager een bestemmingsvlak van 5000 m² heeft dan dient er minimaal 1000 m² ten behoeve van de landschappelijke inpassing gerealiseerd/benut te worden (binnen of buiten het bestemmingsvlak)

nb. Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.

Categorie 2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwantitatief

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 2 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst

omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden.

Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de bedragen die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling/ functie. Aan de hand van deze bedragen kan bepaald worden wat de waardevermeerdering is die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling. Ter verduidelijking zijn er ook voorbeelden gegeven.

20% van deze waardevermeerdering wordt als kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd.

nb. In tegenstelling tot categorie 1: als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, dan kan dit niet als investering berekend worden (er wordt immers niet daadwerkelijk geïnvesteerd). Enkel daadwerkelijk te realiseren landschappelijke inpassing kan meegerekend worden in de totale investering in het landschap.

nb. Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering (bv omschakeling van agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant bedrijf of het bestemmen van een plattelandswoning) dan geldt hiervoor de investering in het landschap gelijk aan categorie 1 ontwikkelingen: de basisinspanning van landschappelijke inpassing.

Kwalitatief

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De voorkeur heeft het dat investeringen plaatsvinden aansluitend, op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. In de Structuurvisie is vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd. Als er ook geen mogelijkheid is op een andere locatie dan waar de ontwikkeling plaatsvindt, dan is er een gemeentelijk Groenfonds. Dit Groenfonds is opgericht ten behoeve van de realisatie van de landschapsprojecten zoals opgenomen in de Structuurvisie. Dit gaat in overleg met de gemeente.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de mogelijke investeringen en hoe de investering gewaardeerd moet worden. Dit is zeker geen limitatieve lijst. De investering is voornamelijk maatwerk. Per ontwikkeling moet worden bekeken wat de meest gewenste investering is en hoe dit gewaardeerd wordt.

Bijlage 1 Waardestijging bij categorie 2.

1. Vergroten inhoud van de woning
2. Vergroten oppervlakte bijgebouwen bij een woning

Bij de uitbreiding van woningen of het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen geldt vaak niet dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bestemming maar dat er een ruimere bebouwingsmogelijkheid wordt geboden. Uiteindelijk is de waardestijging van het gehele kavel inclusief bebouwingsmogelijkheden afhankelijk van de concrete ligging en de omvang van de woonbestemming. Daarom is er sprake van een schatting. Doordat de woning ruimer wordt, is het object ook meer geld waard. Ook door meer oppervlakte bijgebouw kan de waarde stijgen.

De bouwkosten voor de bouw van een vrijstaande woning bedragen € 260,00/m³¹. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd (bouwkostenlijst). De bouwkosten voor de bouw van een bijgebouw is € 112,- per m³².

De grondprijs van een woonkavel tot 1000 m² (dit is doorgaans in het buitengebied het geval) is gemiddeld € 100,-. De gronden boven de 1000 m² zijn gewaardeerd op ongeveer € 70,-/m².

Ongeveer 1000 m² van een woonperceel wordt benut voor de bouw mogelijkheden. De overige gronden worden gebruikt als tuin. De kosten voor een bouwvlak (1000 m²) met een woning van 750 m³ en 150 m² bijgebouw (goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,5, meter = 638 m³) is dan:

€100.000,- + € 195.000 + € 71.456 = € 366.456,-.

De verhouding van de kosten per deel ten opzichte van de totale kosten is dan afgerond:
27% + 53% + 20% = 100%

Door de woning te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 53% van de bouwkosten. Door de oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 20% van de bouwkosten.

Daarvan afgeleid zou een investering in bouwkosten met een omvang van € 260,- per m³ leiden tot een waardevermeerdering van het geheel met € 138,- per m³ (afgerond).

De kosten voor uitbreiding van het bijgebouw is € 112,- per m³. Uitgaande van een inhoud van 638 m³ van het bijgebouw bij een oppervlakte van 150 m², kost een m² bijgebouw gemiddeld € 476,-. De waardevermeerdering die dan ontstaat bij het uitbreiden van een bijgebouw met 1 m² is dan 20% van 476,- = € 95,-

	Kosten/ m ³	Kosten/ m ²	Waardevermeerdering	Investering landschap (20%)
Woning	€ 264,-		€ 138,- (53%)	€ 27,- /m ³
Bijgebouw	€ 112,-	€ 476,-	€ 95,- (20%)	€ 19,- /m ²

¹ Bouwkostenlijst ROEB 2018

² Bouwkostenlijst ROEB 2018

Voorbeelden:

- a. Iemand wil zijn woning uitbreiden tot 825 m³.

Dit is 75 m³ meer dan bestemmingsplanmatig toegestaan. Volgens bovenstaande tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $27 \times 75 = € 2.025,-$ verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

- b. Iemand wil een bijgebouw realiseren van 300 m² (dit is het maximum).

Deze uitbreiding is 150 m² meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $19 \times 150 = € 2.850,-$ verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

3. Uitbreiding bestemmingsvlak

Bij uitbreiding van een bestemmingsvlak wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een bestemming waarop wel gebouwd mag worden. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

Bij het bepalen van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van de volgende waarden per bestemming:

• Natuur	€ 1,- /m ²
• Agrarisch	€ 5,- /m ²
• Agrarisch bedrijf	€ 25,- /m ²
• Niet-agrarisch bedrijf ³	€ 62,50 /m ²
• Agrarisch verwant bedrijf	€ 25,- /m ²
• Wonen	€ 100,- / m ² ≤ 1000 m ² , € 70,- / m ² > 1000 m ²
• Overige bestemmingen ⁴	€ 25,- /m ²

20% van de waardevermeerdering bij de bestemmingsvlakvergroting dient als kwaliteitsverbetering ingezet te worden.

Voorbeelden:

- a. Een agrarisch bouwblok wordt uitgebreid van 1 tot 1,5 hectare.

5000 m² gaat van de bestemming Agrarisch naar Agrarisch bedrijf. Dit leidt tot een waardevermeerdering van € 20,- per m² ($25-5$) = € 100.000,-

De investering in kwaliteitsverbetering is in dit geval € 20.000,-.

- b. Een bedrijfsbestemming wordt uitgebreid met 350 m².

De waardestijging van 350 m² agrarische grond naar bedrijfsbestemming is € 20.125,-

³ Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkt zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

⁴ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

De kwaliteitsverbetering die moeten gerealiseerd vertegenwoordigt dan een waarde van € 4.025,-.

c. een woonbestemming van 800 m² wordt met 500 m² uitgebreid.
De eerste uitbreiding van 200 m² (tot 1000 m²) vertegenwoordigt een waardevermeerdering van € 19.000,- (200 x (100-5)). De overige 300 m² leidt tot een waardevermeerdering van € 19.500,- (300 x (70-5)). In totaal is er een waardevermeerdering van € 38.500,-. Hierdoor dient er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden van € 7.700,-.

4. Wijzigen van de bestemming

Ook als een bestemming wordt gewijzigd, dient met de bovenstaande bedragen te worden bepaald wat de waardevermeerdering is.

Hier gelden dan ook weer de volgende waarden per bestemming:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Natuur | € 1,- /m ² |
| • Agrarisch | € 5,- /m ² |
| • Agrarisch bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Niet-agrarisch bedrijf ⁵ | € 62,50 /m ² |
| • Agrarisch verwant bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Wonen | € 100,- / m ² ≤ 1000 m ² ,
€ 70,- / m ² > 1000 m ² |
| • Overige bestemmingen ⁶ | € 25,- /m ² |

Hier dient dezelfde rekenwijze gehanteerd te worden als bij bestemmingsvlakvergrotingen. De waardevermeerdering wordt bepaald aan de hand van de waardeverhoging van de gronden.

Voorbeelden:

a. Ontwikkeling VAB-locatie (Agrarisch bedrijf wordt niet-agrarisch bedrijf)
De waardeverhoging per m² hier is €37,50,-. Deze stijging vindt plaats voor het bestemmingsvlak dat overblijft (maximaal 5000 m²): € 187.500,-.
De overige gronden krijgen een agrarische bestemming waardoor een afwaardering ontstaat van (uitgaande van een oorspronkelijk bestemmingsvlak van 1,5 hectare): 10.000 x 20 = 200.000.
De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, dan de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake.

b. een agrarisch bedrijf (1,5 hectare) beëindigt en alleen de woning blijft behouden en wordt herbestemd tot burgerwoning.

⁵ Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkt zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

⁶ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

Het bestemmingsvlak voor de burgerwoning wordt 3000 m². Voor het woonkavel is de waarde stijging dan € 165.000,- ($1000 \times (100-25) + 2000 \times (70-25)$). De overige 12.000 m² wordt omgezet naar agrarische bestemming hetgeen een afwaardering inhoudt van € 240.000,-.

De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, dan de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, vereist zal worden dat overtollige (bedrijfs)bebouwing gesloopt zal moeten worden.

c. Het bestemmen van een plattelandswoning

In het geval van een plattelandswoning wordt de bestemming niet gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning. Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist.

Bijlage 2 Investering bij categorie 2

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. Allereerst dient de landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie voldoende kwalitatief én kwantitatief te zijn.
2. Mocht er daarna nog meer investering vereist zijn op basis van de berekening zoals hiervoor geschetst, dan zijn de onderstaande mogelijke fysieke investeringen een optie:
 - a. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
 - b. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals fiets- en wandelpaden;
 - c. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie;
 - d. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
 - e. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

1. Landschappelijke inpassing

Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is kan afgeleid worden uit het erfbeplantingsplan.

Investering: maatwerk: blijkt uit het erfbeplantingsplan en de bijbehorende kostenlijst voor aanleg en onderhoud Alleen die landschappelijke inpassing die nog gerealiseerd moet worden kan als investering worden gezien. De bestaande landschappelijke inpassing mag uiteraard wel behouden blijven indien deze aan de kwalitatieve richtlijnen voldoet. Echter deze kan niet bij de investering meegerekend worden.

2a. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen is maatwerk belangrijk. In overleg met de gemeente zal nader bepaald worden of landschapselementen gerealiseerd of hersteld kunnen worden.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.

2b. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Het gaat hier om het realiseren van fiets- en wandelpaden en deze toegankelijk/openbaar te maken.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud

2c. Cultuurhistorie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Ook hier is nader overleg met de gemeente van belang. In overleg met de gemeente kan bepaald worden wat van zodanige waarde is, dat investeren hierin een kwaliteitsverbetering oplevert.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor realisatie

2d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

Investering: Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas.

2e. Fysieke bijdrage aan NNB en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij worden veelal agrarische gronden omgezet in een natuurbestemming.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- G-DII Groen - Doonheide II
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblifsgebied
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A5 Waarde - Archeologie 5
- WR-OA Waarde - Oude akker
- Gebiedsaanduidingen
- veiligheidszone - bevi
- veiligheidszone - circulair
- veiligheidszone - lpg
- vrijwaringszone - waterloop

Functieaanduidingen

- (b-m) bontenteel uitgesloten
- (m) nutsvoorziening
- (os) ontsluiting
- (p) parkeerterrein
- (-p) parkeerterrein uitgesloten
- (sg-ba) specifieke vorm van groen - bomen
- (sg-ha) specifieke vorm van groen - haag
- (sg-vr) specifieke vorm van groen - inpassing volkstuin
- (sg-l) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing
- (sg-oc) specifieke vorm van groen - open corridor
- (sm-g) specifieke vorm van maatschappelijk - gilde
- (sn-kv) specifieke vorm van natuur - kwaliteitsverbetering
- (sv-bk) specifieke vorm van verkeer - brandkraan
- (sw-vv) specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting
- (v) volkstuin
- (wb) waterberging
- (w) wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aangegebouwd
- [bg] bijgebouwen
- [gs] gestapeld
- [kap] kap
- [sba-lm] specifieke bouwaanduiding - lichtmasten
- [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
- [sba-2] specifieke bouwaanduiding - 2
- [sba-3] specifieke bouwaanduiding - 3
- [sba-gg] specifieke bouwaanduiding - geluidluwe gevel
- [sba-nt] specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan
- [tae] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

- 45 maximum aantal parkeerplaatsen
- 1 maximum aantal wooneenheden
- 10,5 maximum goothoogte (m)
- 13,5 maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE GEMERT-BAKEL
Doonheide II Gemert

bestemmingsplan

PROJECT 20191330
FORMAAT A1
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND K. Heijmeriks
IDN NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01

Vastgesteld 17-02-2022
Ontwerp 08-11-2021
Voorontwerp 02-04-2021
Concept 29-09-2020

info@nl
www.nl



