



stedenbouw +

ruimtelijke

Ruimtelijke onderbouwing

Groenendaal

ontw

orde

stedenbouw +

ruimtelijke

ordening

+

ontwikkelmanagement

stedenbouw

ordening

+ stedenbouw

# Groenendaal

## Gegevens over het plan:

Plannaam: Groenendaal  
Identificatienummer: NL.IMRO.1652.Stedelijk102012-ON01  
Status: ontwerp  
Datum: 12 september 2012

## Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: fam. Vissers-Biemans  
Contactpersoon opdrachtgever: Schellen adviseurs  
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel  
Behandelend ambtenaar: M. van Berlo  
Projectleider Buro SRO: M. Geerts  
Projectnummer Buro SRO: 32.50.02

## Gegevens Buro SRO:

### **Vestiging Arnhem**

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
e-mail algemeen: info-arnhem@buro-sro.nl

[www.Buro-SRO.nl](http://www.Buro-SRO.nl)



## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Ligging plangebied</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Leeswijzer</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Rijksbeleid</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Provinciaal beleid</b>	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Gemeentelijk beleid</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>Milieu</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>Water</b>	<b>22</b>
<b>4.3</b>	<b>Verkeer</b>	<b>23</b>
<b>4.4</b>	<b>Ecologie</b>	<b>23</b>
<b>4.5</b>	<b>Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>25</b>
<b>4.6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>28</b>
<b>Bijlagen</b>		<b>30</b>
<b>Verbeelding</b>		



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief heeft betrekking op een perceel ten zuiden van Groenendaal 4 in Gemert, dat thans in gebruik als speelweide en tot voor kort deels in gebruik was als tijdelijke bouwlocatie van het Commanderijcollege. De eigenaar is voornemens op het perceel een drietal woningen te realiseren in een landelijke setting. Het verzoek voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan omdat ter plekke een agrarische bestemming geldend is. Medewerking aan bestemmingsplanwijziging wordt verleend onder de voorwaarde dat de eigenaar 3 ruimte-voor-ruimtetitels koopt.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven en wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Onderhavig plan Groenendaal wordt opgenomen in het overkoepelende BP "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012", middels de halfjaarlijkse herzieningslag.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groenendaal in Gemert, een rustige zijstraat van de Heuvel. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt geconcludeerd en afgewogen of het plan past binnen de beleidskaders en of het plan uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Gemert. Het perceel ligt aan de Groenendaal, een zijweg van de Heuvel met zijn oude lintbebouwing. De Groenendaal is een historische route die de Heuvel verbindt met de Broekstraat/Boekent aan de zuidzijde van de Zuid-Om (N272), de rondweg die om Gemert loopt richting Beek en Donk.

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de woning Groenendaal 4. Ten noorden van Groenendaal 4 liggen de achtertuinen van de Heuvel. Het plangebied betreft een perceel met de afmetingen van ca. 100 (breedte) bij 80 (diepte) meter. Het perceel is grotendeels ingericht als speelweide. Het achterste terreindeel is enkele jaren in gebruik geweest voor de tijdelijke behuizing van het Commanderijcollege. Het achterterrein van het Commanderijcollege loopt tot aan de oostgrens van het plangebied. Het gebouw van het college dat op het achterterrein aanwezig is, is duidelijk zichtbaar vanaf de Groenendaal.

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een sloot, genaamd de Leijgraaf, die maar beperkt watervoerend is. Direct aan de overzijde van de Leijgraaf is onlangs een nieuwe woning gerealiseerd in een landelijke stijl. Tussen deze nieuwe woning en de Zuid-Om ligt een oude langgevelboerderij. Aan de overzijde van het plangebied ligt een strook met struweelbeplanting met daarachter oude akkers.



Luchtfoto rond Groenendaal waarop de tijdelijke bebouwing van het Caumanderijcollege te zien is (bron: Bing maps)



1 Groenendaal met links het plangebied (speelweide)



2 Oostzijde plangebied met aangrenzend gebouw van het Commandarijcollege



3 Nieuwe woning en langgevelboerderij ten zuiden van het plangebied



4 Huidige Leijgraaf met daarlangs knotwilgen

## 2.2 Toekomstige situatie

### Uitgangspunten ontwerp

De Groenendaal is een landelijke weg tussen het historisch lint van de Heuvel en de Broekstraat, doorsneden door de Zuid-Om. Het plangebied vormt de overgang tussen de kern Gemert met de historische panden aan de Heuvel en het landelijk gebied met karakteristieke boerderijen aan de Broekstraat. De nieuwe ontwikkeling beoogt aan te sluiten op die landelijke sfeer en op de ter plekke aanwezige woningtypes.

Het plangebied ligt tegen de kom aan. Extra bebouwing is passend. Echter doorzichten en openheid tussen de bebouwing is gewenst.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Leijgraaf. Momenteel is dit slechts een greppel met weinig ecologische waarde. Het doel is om een robuustere inrichting van de Leijgraaf te realiseren en zo de natuurlijke waarden te versterken.



## Schetsontwerp

Zoals bij de beschrijving van de huidige situatie is gemeld, is het landelijk karakter aan de Groenendaal nog duidelijk aanwezig. De sfeer van het oude straatje met verspreide boerderijen nog duidelijk voelbaar. Om dit karakter te handhaven is een open verkavelingswijze toegepast van drie woningen, die qua opzet aansluit bij de percellering zoals die nu aanwezig zijn aan de Groenendaal. Doordat de meest zuidelijke woning teruggelegen is ten opzichte van de weg, wordt voorkomen dat aan de Groenendaal een gesloten bebouwingsbeeld ontstaat. Vanaf de Groenendaal blijft hierdoor het doorzicht naar het landelijk gebied ten zuiden van de Leijgraaf mogelijk. Tevens ontstaat door de teruggelegen woning ruimte voor de inrichting van een stukje natuur, direct grenzend aan de Leijgraaf. De bestaande boomgroep tegen de Leijgraaf aan, kan zo worden behouden.

Dit stukje natuur kan, samen met de te handhaven greppel langs de Groenendaal, tevens dienst doen als opvang voor regenwater.

De percelen kennen een duidelijke dieldeling. Direct aan de Groenendaal ligt de voortuin, grenzend aan de woning ligt de achtertuin, die ingericht is voor verblijf en voor de oprichting van bijgebouwen. Het perceelsdeel dat het verst van de weg is gelegen heeft een meer landschappelijke inrichting en wordt bijvoorbeeld gebruikt als moestuin, dierenweide of boomgaard.

Om de groene landelijke sfeer te versterken is de strook grenzend aan het Commanderijcollege voorzien van een bosschage.



Concept inrichtingsschets

## **Beeldkwaliteit**

Als basis voor het schetsontwerp en voor onderstaande beschrijving van de beeldkwaliteitseisen is het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied (vastgesteld 2006) gediend. Deze uitgangspunten zijn:

De architectuur kent een landelijk karakter die aansluit op de uitstraling van de kenmerkende langgevelboerderij en kortgevelboerderij. Dit kan zowel een traditionele bouwwijze, maar ook in een moderne architectuur zijn die nadrukkelijk verwijst naar deze types. De woningen hebben een hoogte van één laag en zijn voorzien van een kap in de vorm van een zadeldak. De nok van de woningen ligt afwisselend parallel aan de weg of loodrecht op de weg, aansluitend op de huidige verkavelingswijze langs de Groenendaal.

De woningen worden uitgevoerd in rood tot roodbruine baksteen of (deels) in hout. Het dak is voorzien van een antraciet kleurige gebakken pannen. De detaillering sluit aan op de detaillering van de bestaande boerderijen in de omgeving. Bijgebouwen liggen duidelijk los van het hoofdgebouw. Het dak van de bijgebouwen is lager en minder steil dan dat van het hoofdgebouw. Ook de architectuur van de bijgebouwen past in de landelijke sfeer. Deze gebouwen worden uitgevoerd in baksteen of hout.

Zoals eerder omschreven is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen voorerf en achtererf.

Op de erven zijn streekeigen bomen aanwezig zoals eik, beuk, walnoot, linde, meidoorn of hoogstamfruitbomen. Voor alle percelen geldt dat erfafscheidingen zoveel mogelijk zijn uitgevoerd in de vorm van hagen (bijvoorbeeld beuk, liguster of meidoorn).

Vanwege het landelijk karakter moet er terughoudend worden omgesprongen met verharding. Verharding bestaat zoveel mogelijk uit gebakken klinkers of grind.

De beplantingsstrook grenzend aan het Commanderijcollege is beplant met gebiedseigen soorten zoals eiken, berken, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vlier of vuilboom.

Het natuurgebiedje is ingericht als ruig grasland met knotwilgen. Dit sluit aan op het huidige beeld van de Leijgraaf waarlangs al knotwilgen aanwezig zijn. Door de lagere ligging is het gebiedje geschikt voor de opvang van regenwater. Het bestaande gebiedseigen bosje ter plekke blijft gehandhaafd.

Hieronder zijn enkele referentiebeelden opgenomen die een impressie geven van het gewenste beeld.





## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

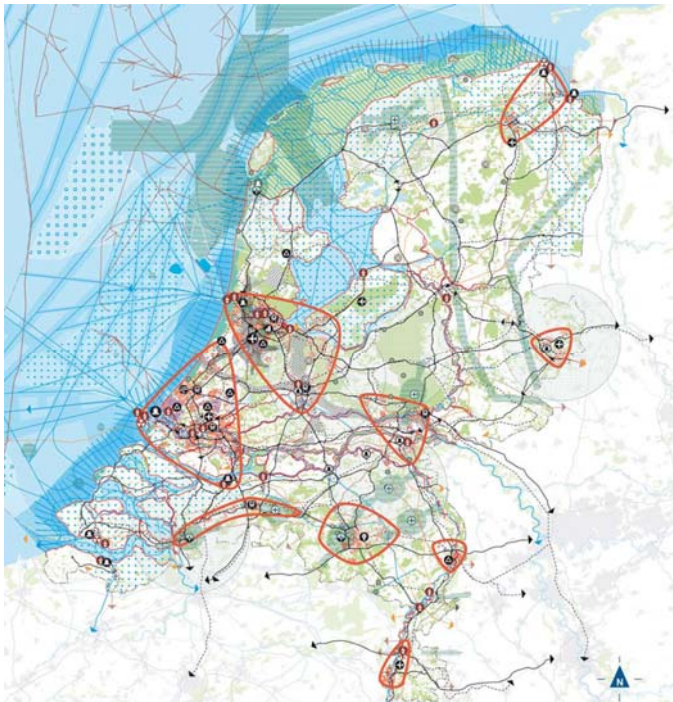
#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden accenten geplaatst op het gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

Het rijk richt zich op bereikbaarheidsvraagstukken van nationale betekenis zoals (spoor) wegen, (buis) leidingen en mainports als Schiphol en de (zee)havens. Voorts richt het Rijk zich op (water) veiligheidsprojecten.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Dat houdt in dat eerst gekeken moet worden of er vraag is naar een nieuwe ontwikkeling. Als dat het geval is dient eerst gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past. Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van zorgvuldige inpassing en optimale bereikbaarheid.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau.

De SVIR richt zich op vraagstukken dat invloed heeft op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water. Het voorliggend initiatief is op een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied.

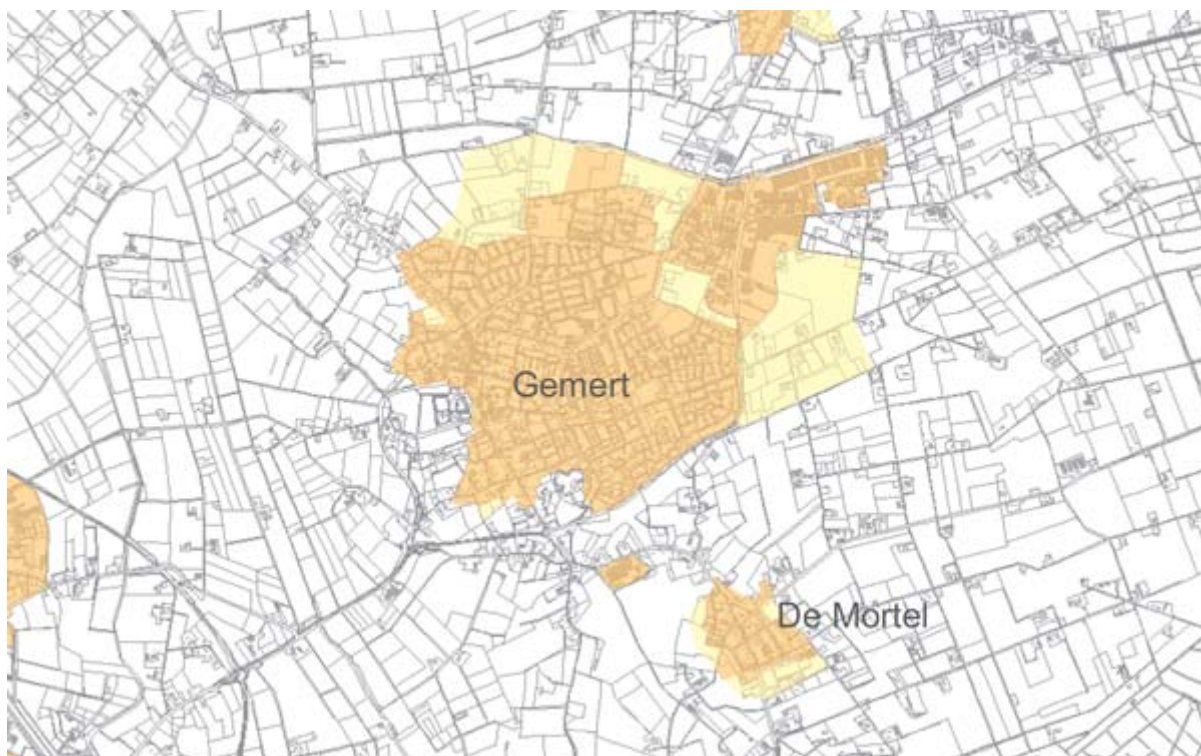
## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Verordening Ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte Gemert

Op bovenstaande kaart is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in landelijke kernen. Ontwikkeling van de locatie met woningbouw past daarmee binnen de regels van de Verordening Ruimte.

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)**

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van enkele woningen ten koste van een glastuinbouwfunctie. De hoeveelheid verharding neemt per saldo af en het ruimtebeslag neemt niet toe. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.

De drie woningen kunnen alleen worden gerealiseerd met het kopen van ruimte-voor-ruimtetitels.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Woonvisie gemeente Gemert-Bakel, 2009**

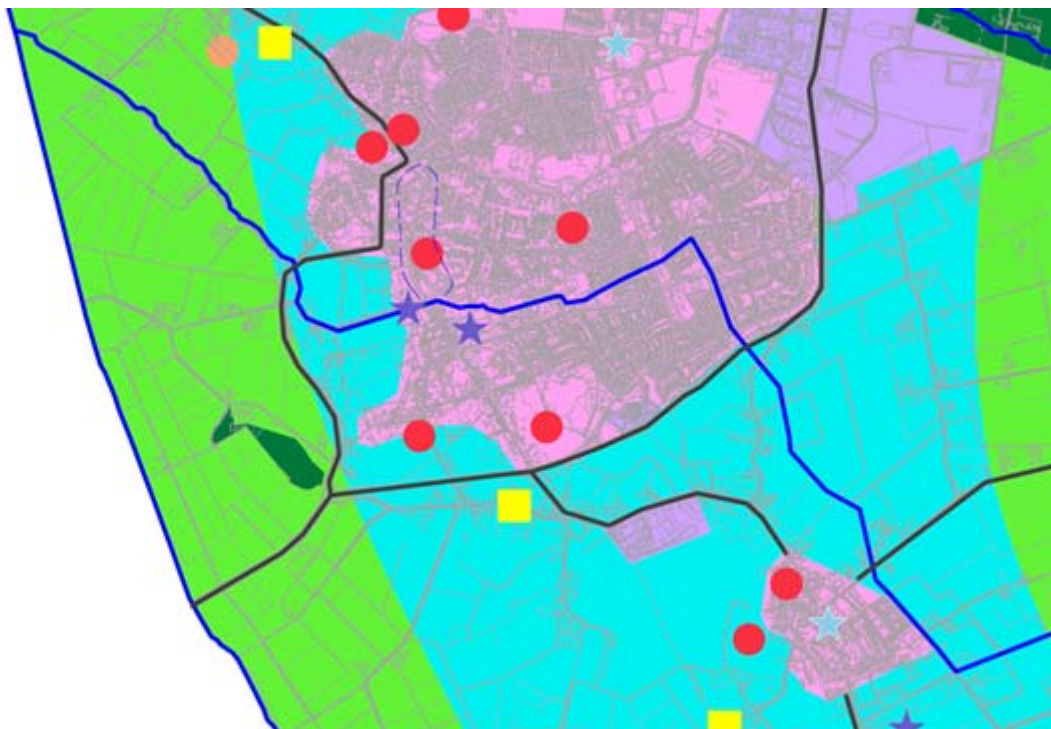
De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in de gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Alle woningen die Gemert-Bakel op grond van deze regeling extra van de provincie krijgt toegewezen, blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In onderhavig geval is sprake van een 'ruimte voor ruimte' regeling, de functie van glastuinbouw verdwijnt, de bouw van de woningen maakt dit mogelijk. Ontwikkeling van het initiatief past daarmee binnen het beleid van de Woonvisie.



## Structuurvisie+

De structuurvisie+ geeft de richting aan die de gemeente voor de komende jaren inslaat en vormt de basis voor nieuwe beleidsdocumenten. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.



Uitsnede structuurvisie Gemert-Bakel met rode stip ter hoogte van plangebied

In de Structuurvisie+ worden geen concrete uitspraken gedaan die voor het plangebied van belang zijn.

## Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het "Bestemmingsplan woongebied gemert 2011", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. In het plangebied geldt de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met de bijbehorende functieaanduiding 'glastuinbouw'. De realisatie van woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### Planspecifiek

In het kader van een functieverandering is een bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het project uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

#### Planspecifiek

Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

### 4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

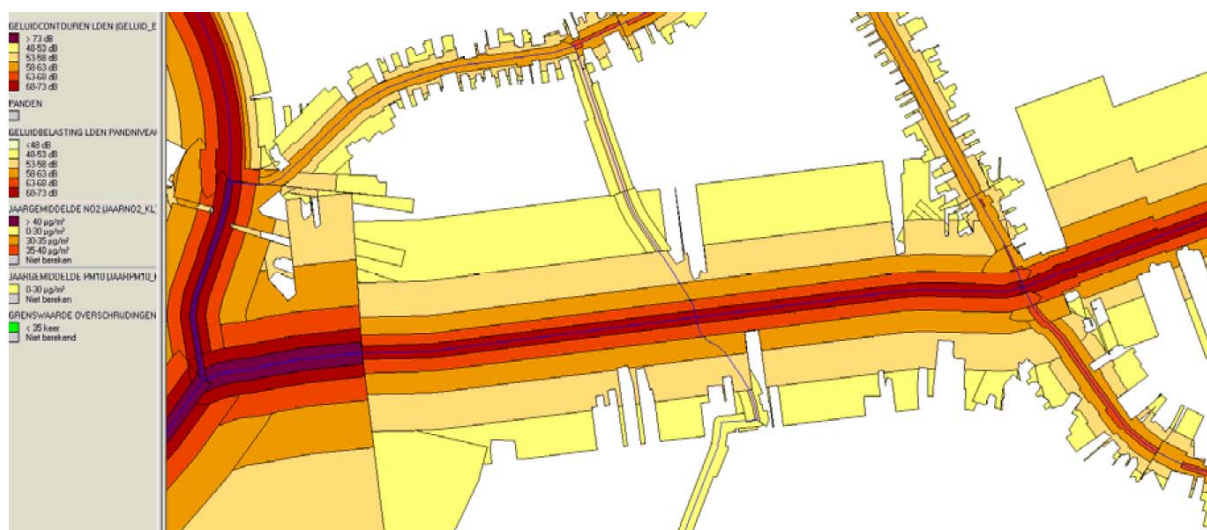
- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  - verzorgingstehuizen;
  - psychiatrische inrichtingen;
  - medisch centra;
  - poliklinieken;
  - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De Zuid-Om is een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. Rond deze weg zit een geluidszone van 200 m. Indien er binnen deze zone woningen worden gebouwd moet er onderzocht worden wat de geluidsbelasting wordt op de toekomstige woningen. Als uitgangspunt geldt dat het toetsjaar 2022 moet worden aangehouden.



Uitsnede regionale verkeersmilieukaart (bron: gemeente Gemert)

Ter indicatie is een uitsnede van het jaar 2011 bijgevoegd van de regionale verkeersmilieukaart. De maatgevende geluidsbelasting is 48 dB. Buiten de 48 dB kunnen zonderbependingen woningen worden gebouwd. In 2011 ligt de 48 dB-contour op ongeveer 150 m van de Zuid-Om, dit is nagenoeg gelijk met het plangebied. Om exact te beoordelen wat de geluidsbelasting is, is er een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de verwachte geluidsbelasting onder de 48 db blijft. Hiermee is de uitvoerbaarheid ten aanzien van akoestiek aangetoond.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Geluid afkomstig van bedrijven vormt geen belemmering en onderhavig initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

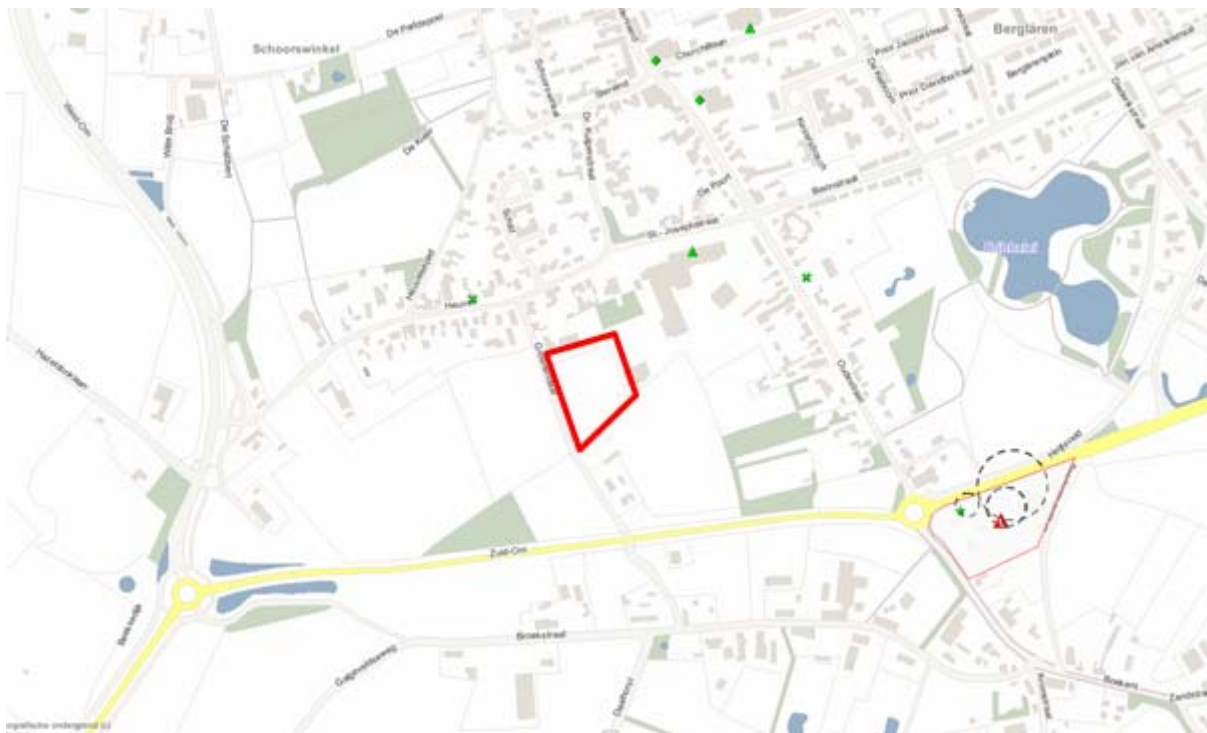
#### 4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

##### Planspecifiek

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart.nl

Op de risicokaart is te zien dat er zich ten zuidwesten van het plangebied een tankstation met LPG-vulpunt is gesitueerd (Jos Maas Olie en Benzinehandel). De afstand tot de grens van het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt veel verder van deze installatie af. Verder zijn er in de buurt geen installaties aanwezig die risico opleveren voor het plangebied. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

## 4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### **Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het

is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

### **Planspecifiek**

Het Waterschap Aa en Maas heeft haar waterbeleid beschreven in het Waterbeheersplan. Voor dit voorliggende plan houdt dat onder meer in dat het schone regenwater dat op verharde oppervlaktes valt niet in het vuilwaterriool afgevoerd wordt. Dit gebiedseigen schone hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse opgevangen in de bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje. Zo blijft het water langer in het eigen gebied en stroomt het niet te snel af richting open water en wordt verdroging tegengegaan.

Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m<sup>2</sup>. Hiervoor is het noodzakelijk circa 140 m<sup>3</sup> water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen.

De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarvan het vuilwater wordt aangekoppeld op het bestaande rioolstelsel. Door het kleine aantal woningen neemt de belasting op het huidige rioolstelsel slechts in beperkte mate toe. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de capaciteit van het stelsel te verwachten.

Om verontreiniging van het (grond) water te voorkomen worden bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast.

Er is overleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas, er zijn geen bezwaren ten aanzien van het voorgestelde initiatief.

Realisatie van het initiatief op het gebied van water is hiermee uitvoerbaar.

## **4.3 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De woningen zijn gelegen aan de Groenendaal en worden via deze straat en de even verderop gelegen Heuvel ontsloten. De straten hebben voldoende capaciteit om het verkeer van dit kleine aantal woningen op te vangen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Het betreft vrijstaande woningen op zeer ruime kavels. Op eigen terrein zullen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavig initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

## **4.4 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.



## **Gebiedsbescherming**

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

## **Soortenbescherming**

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

## Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website [synbiosys.alterra.nl/natura2000](http://synbiosys.alterra.nl/natura2000) geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Ligging beschermde gebieden ten opzichte van plangebied

Er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied. Op grotere afstand richting het westen zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien.

Soortbescherming ingevolge de Flora- en faunawet is wel van toepassing op het plangebied. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een speelweide, waar geen houtopstanden of bomen en ook geen gebouwen staan. Op het zuidelijk deel van het perceel staat een bosje, een bomenrij en hagen langs de singel/greppel. Dit deel van het perceel kunnen mogelijk beschermde soorten verblijven. Deze landschapselementen zullen dan ook blijven gehandhaafd en zelfs worden versterkt. In het bestemmingsplan zal dit gebied een Bos-bestemming met een aanduiding natuur krijgen.

Er zijn op het terrein verder algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, haas en mol. Hiervoor geldt echter een vrijstelling zonder gedragscode. Bij de bouw van de woningen vindt enige verstoring plaats, maar door middel van de zorgplicht (o.a. het goede jaargetijde te kiezen bij aanleg) kunnen de werkzaamheden doorgang vinden. Vanuit ecologische wet- en regelgeving is het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar. Daarnaast biedt de uitvoering van het inrichtingsplan een ecologische meerwaarde voor het gebied.

## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### **Cultuurhistorie**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

### **Archeologie**

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### **Planspecifiek**

De Groenendaal is een van oorsprong landelijk lint en verbindt Gemert met de Broekstraat/Boekend. Het is een oude cultuurhistorische route. Aan beide zijden van de weg liggen van oorsprong oude akkers. De akker aan de oostelijke kant is tegenwoordig een ruimtelijk onderdeel van de functies en bebouwing aan de Oudestraat, St. Josephstraat en Heuvel. Het plangebied was in zeer vroege tijden onderdeel van een beekdalgebied (oude tracé van De Rips/Leijgraaf). Heden ten dage doorsnijdt de gekanaliseerde Leijgraaf de Groenendaal. De bebouwingstypologie aan de Groenendaal is het agrarisch langhuis (oude en recentelijk gebouwde (woon)boerderijen) en één enkel gewoon woonhuis (ca. jaren '60). In het initiatief wordt aan deze historische bebouwingstypologie recht gedaan in het ontwerp van de woningen.

Bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm -MV. Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm – MV.

De drie woningen met bijgebouwen worden gebouwd in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden bedragen minder dan de gestelde onderzoeksgrenzen van 500 m<sup>2</sup> en 2500m<sup>2</sup>. Hiermee is het plan ten aanzien van Cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

De dubbelbestemming archeologie (categorie 5 middelhoge archeologische verwachting) blijft op het plangebied wel van toepassing.

#### **4.6 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### **Planspecifiek**

Voor dit plan is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer omtrent de plankosten. Verhaal van plankosten is hiermee anderszins verzekerd waardoor bewust afgezien kan worden van het opstellen van een exploitatieplan. Gelet op het project, de bouw van drie woningen, is er geen reden aan te nemen dat dit niet uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Conclusie

Met de beschreven motivatie past de ontwikkeling goed binnen de stedenbouwkundige structuur en draagt het project bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dit wordt bereikt door een landelijk uitstraling van de bebouwing en de erfinrichting. Daarnaast wordt er natuur toegevoegd en wordt de Leijgraaf opgewaardeerd van greppel naar robuuste waterverbinding. Er is rekening gehouden met een groene afscherpende werking tussen de school en de woningen. Met de gestelde uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt aangesloten op het Beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied.

Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van de provincie en de gemeente. Het plangebied is in de provinciale Verordening Ruimte aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het initiatief sluit hier op aan door naast het bouwen van drie woningen ook in te zetten op het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Doordat wordt uitgegaan van hergebruik van bebouwde gronden wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt van de Provinciale structuurvisie van zorgvuldig ruimtegebruik. Tenslotte past het initiatief binnen het gemeentelijk beleid (woonvisie en structuurvisie +), doordat de te realiseren woningen binnen de ruimte-voor-ruimte regeling vallen en daarmee geen beslag leggen op de afgesproken woningaantallen uit de gemeentelijke woonvisie.

Het plan is getoetst aan de milieu technische, fysieke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid aangetoond van de aspecten: bodem, geluid, lucht, milieuzonering, externe veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is het plan ook haalbaar geacht.



# Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen te raadplegen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek





# Verbeelding





**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement