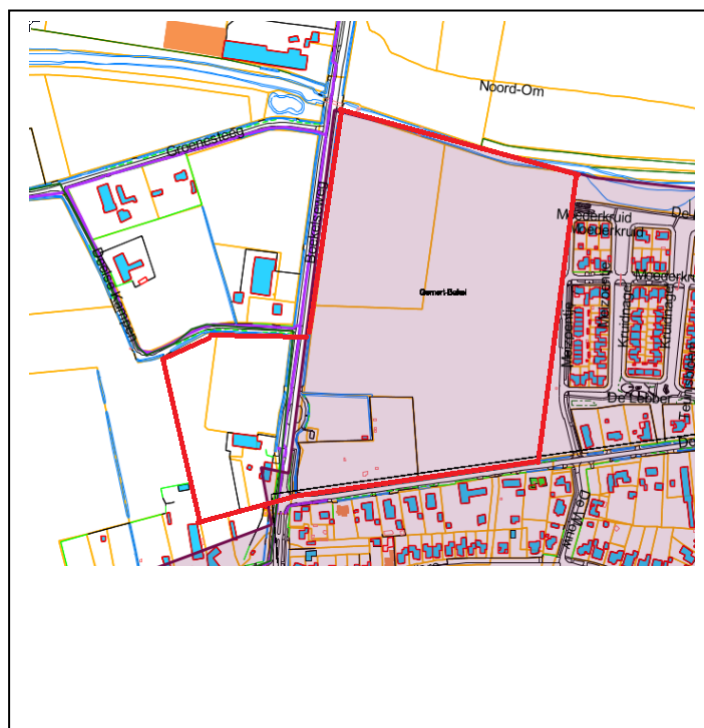


INTENTIEOVEREENKOMST 'DOONHEIDE – BOEKELSEWEG'



GEMEENTE GEMERT-BAKEL

&

KEIZERSBERG VASTGOED B.V.

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente **GEMERT-BAKEL**, gevestigd aan Ridderplein 1, 5421 CV te Gemert (gemeente Gemert-Bakel), op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester M. van Veen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2018,

hierna te noemen,: 'gemeente'

en

Keizersberg Vastgoed BV, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. van Deurzen,

hierna te noemen: 'Ontwikkelaar'

hierna samen te noemen: 'Partijen'

OVERWEGENDE:

1. dat partijen wensen samen te werken om tot een ontwikkeling van het gebied 'Doonheide – Boekelseweg' in Gemert te komen (zie bijlage 1);
2. dat voor het plangebied zoals aangegeven in bijlage 1 door Ontwikkelaar een vlekkenplan is ingediend voor woningbouw;
3. dat partijen zich er van bewust zijn dat de Brabantse Agenda Wonen (BAW) uitdrukkelijk benoemt dat er aandacht moet zijn voor inbreidingslocaties;
4. dat partijen het voorstelbaar achten dat het voorliggend planvoornemen past in de Structuurvisie plus duurzaam verbinden Gemert-Bakel en de gemeentelijke woonvisie 2016-2020;
5. dat partijen zich er van bewust zijn dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is;
6. dat het onderhavige plangebied geen inbreidingslocatie is, maar een uitbreidingslocatie, en daarvoor een goede motivering nodig is om te voldoen aan de BAW;
7. dat gezien punt 3 tot en met 6 van de overwegingen partijen zich er van bewust zijn dat de medewerking van de provincie bij voorbaat niet te verzekeren is, en dat daarbij partijen elkaar over en weer niet aansprakelijk kunnen stellen indien de provincie geen medewerking verleent aan het planvoornemen of gedeelte van het planvoornemen;

8. dat in het woningbouwprogramma 2017 van de gemeente Gemert-Bakel voor het onderhavige plan 150 woningen zijn opgenomen;
- ~~9. dat in het concept woningbouwprogramma 2018 268 woningen voor dit project zijn opgenomen. Het concept woningbouwprogramma 2018 waarin het definitieve aantal woningen voor dit plan is opgenomen moet nog door het college van B&W worden vastgesteld;~~
10. dat de gemeente gronden heeft in het plangebied en deze wenst in te brengen in de planontwikkeling. Partijen zullen daarover in overleg treden;
11. dat de gemeente kennis heeft genomen van het vlekkenplan en op basis daarvan de intentie overeenkomst wenst aan te gaan;
12. dat het thans gewenst is dat Partijen een intentieovereenkomst wensen te sluiten met betrekking tot de haalbaarheid van de planontwikkeling;
13. dat de Overeenkomst wordt aangegaan onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel, waarbij de behandelend ambtenaar geen beslissingsbevoegdheid heeft.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 Doelstellingen

1. Partijen zullen in nauwe samenwerking onderzoeken in hoeverre zij kunnen komen tot een voor Partijen aanvaardbaar plan ten aanzien van de ontwikkeling van het plan 'Doonheide – Boekelseweg'.
2. Indien dat onderzoek positief uitvalt, zullen de resultaten worden vastgelegd in een ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst. Een en ander zal plaatsvinden binnen de in deze overeenkomst genoemde termijnen.
3. De ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst is de basis voor de ontwikkeling van het plan en behoeft de uitdrukkelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 2 Uitgangspunten ontwikkelingsplan

1. In het kader van deze overeenkomst trachten Partijen overeenstemming te bereiken over het ontwikkelingsplan. Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan worden de kaders van het Programma van Eisen (Bijlage 2) tot uitgangspunt genomen. Het vlekkenplan (Bijlage 3) van Ontwikkelaar zal op basis van dit Programma van Eisen worden geoptimaliseerd.
2. Het ontwikkelingsplan dient voldoende inzicht te geven in de haalbaarheid van het plan en dient uit te monden in een pakket van gerichte stedenbouwkundige

uitgangspunten en randvoorwaarden voor *(her)*ontwikkeling van het gebied. Het ontwikkelingsplan zal bestaan uit de volgende onderdelen:

- functioneel programma
- stedenbouwkundig plan (schaal 1:1000)
- inrichtingsplan openbare ruimte (detail 1:500)
- parkeerplan
- beeldkwaliteitplan
- rapportages milieukundige onderzoeken
- archeologie
- Flora en Faunawet
- water
- planning
- financiële haalbaarheid
- realisatietermijn

- 3 Het ontwikkelingsplan zal door en voor rekening van de Ontwikkelaar worden vervaardigd en aan de gemeente ter toetsing worden voorgelegd. Hierbij worden overlegmomenten tussen Partijen in onderling overleg bepaald. Het ontwikkelingsplan zal voor 31 december 2018 gereed zijn .

Artikel 3 Overleg en planning en overlegstructuur

1. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur, zoals Partijen nader zullen overeenkomen.
2. Ten behoeve van de voortgang zal een planning worden vastgesteld. De Partijen zullen de in de planning vastgelegde tijdsduur voor de verrichte werkzaamheden in acht nemen. Indien de planning door overschrijding aanpassing behoeft zal de meest gereede Partijen hiervoor een voorstel aan de wederpartij voorleggen. Ongeacht het bepaalde in dit artikel zullen Partijen het bepaalde in artikel 7 (duur overeenkomst) in acht nemen .
3. Partijen zullen zich inspannen om binnen deze overlegstructuur overeenstemming te bereiken over het ontwikkelingsplan en over de ontwikkelings- en/of exploitatie overeenkomst met bijbehorende bescheiden indien over het ontwikkelingsplan overeenstemming kan worden bereikt

Artikel 4 Ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst

1. De gemeente zal aan de Ontwikkelaar het concept voorleggen voor de ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst zal de rechtsverhouding regelen tussen Partijen in de periode van de verdere planontwikkeling.

Onder meer kan worden geregeld:

- Dat binnen de kaders van het ontwikkelingsplan zal moeten worden ontwikkeld;
- De kaders waarbinnen de Ontwikkelaars een definitief ontwerp en bestekken zullen opstellen voor de realisatie van de *(her)*ontwikkeling.

- De wijze waarop de Gemeente het ontwerp en de bestekken zal toetsen;
- De wijze waarop de Gemeente zich zal inspannen om de realisering (herinrichten) van de goedgekeurde ontwerpen planologisch mogelijk te maken;
- De taakverdeling tussen de Ontwikkelaars en de Gemeente bij de realisering van het openbaar gebied. De procedure volgens welke de aanbesteding van de voorzieningen van openbaar nut zal moeten plaatsvinden;
- De wijze (fasering en dergelijke) waarop de Ontwikkelaars de plannen zullen realiseren, daaronder wordt in ieder geval begrepen de te gebruiken technieken, afsluiting van wegen/circulatieplannen, tijdelijke voorzieningen en dergelijke;
- De hoogte van de door de Ontwikkelaars te stellen bankgarantie;
- De financiële afspraken tussen de Ontwikkelaars en de Gemeente. Indien de Gemeente dit wenselijk vindt zullen de Partijen een exploitatieovereenkomst sluiten. Indien de Gemeente dit wenst zullen de Partijen een overeenkomst sluiten op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Partijen kunnen er ook voor kiezen om een exploitatieplan voor het gebied vast te stellen.
- De Ontwikkelaar zal een risicoanalyse planschade laten opstellen door een onafhankelijk bureau. De keus van dit bureau behoeft de instemming van de Gemeente. De gemeente heeft het recht een second opinion te vragen. Conform het gemeentelijke beleid zal er op basis van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten, waarbij eventuele planschade zal worden verhaald op de Ontwikkelaar.
- De fiscale gevolgen van de te sluiten overeenkomst, waarbij de Ontwikkelaars dit door een fiscaal deskundige zullen laten onderzoeken en dit onderzoek volledig aan de gemeente zullen overleggen;
- Alle overige aangelegenheden die in het kader van de samenwerking tussen de Ontwikkelaar(s) en de Gemeente dienen te worden geregeld, zoals de communicatie met derden, mogelijke verwerving van gronden in het Plangebied en aanvragen van vergunningen en dergelijke.

Artikel 5 Procedure ontwikkelingsplan en ontwikkelings- en/of exploitatie overeenkomst

1. Indien in het overleg als bedoeld in artikel 3 lid 1 over het conceptontwikkelingsplan en de ontwikkeling- en/of exploitatieovereenkomst overeenstemming is bereikt zullen deze ter goedkeuring worden voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders.
2. Indien het college van Burgemeester en Wethouders de goedkeuring geheel of gedeeltelijk onthouden aan het ontwikkelingsplan en de ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst zullen Partijen zich inspannen om in gezamenlijk overleg die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk zullen zijn om die goedkeuring alsnog te verkrijgen.
3. Indien het college van Burgemeester en Wethouders definitief goedkeuring onthouden aan het ontwikkelingsplan en de ontwikkelings-en/of exploitatieovereenkomst is de intentieovereenkomst van rechtswege ontbonden;

4. De Ontwikkelaar kan geen rechten ontleen aan het aantal woningen (150 woningen) zoals opgenomen in deze intentieovereenkomst. Indien in het definitieve plan aan minder woningen medewerking kan worden verleend, dan dat er in de intentieovereenkomst zijn opgenomen, dan ontstaat er jegens de gemeente geen recht op enige aansprakelijkheid;
5. De Ontwikkelaar kan geen rechten ontleen of aansprakelijkheid in stellen naar aanleiding van het bepaalde in de intentieovereenkomst.

Artikel 6 Kosten

1. De kosten aan de zijde van de Gemeente voor de inbreng, begeleiding en toetsing van het ontwikkelingsplan en het opstellen van de ontwikkelings-en/of exploitatieovereenkomst komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. De totale kostenpost voor de inzet van het gemeentelijke apparaat is begroot op € 10.000 (zegge: tienduizend euro). De Ontwikkelaar zal een bedrag van € 2.500 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) binnen 1 maand na ondertekening van deze overeenkomst overmaken aan de gemeente. Vervolgens zal een half jaar na ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van € 7.500 (zegge: zevenduizend vijfhonderd euro) worden overgemaakt.
2. Het totale bedrag van € 10.000 (zegge: tienduizend euro) zal ook indien en voor zover er geen ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst wordt gesloten door Ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd zijn.
3. Bij te late betaling is Ontwikkelaar over het niet tijdig betaalde de wettelijke rente verschuldigd, berekend over de periode vanaf het moment van verschuldigdheid tot aan de dag van betaling.
4. Tussen Partijen zal een verrekening plaatsvinden indien blijkt dat de inzet van het ambtelijk apparaat meer of minder is dan hierboven begroot. Indien de inzet minder is bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst zal een terugbetaling plaatsvinden. Als bij het sluiten van een exploitatieovereenkomst een grotere ambtelijke inzet voorzien wordt voor de totale planontwikkeling zal dit in de exploitatieovereenkomst opgenomen worden. Partijen dienen hierover voorafgaand nadere afspraken te maken

Artikel 7 Duur van de overeenkomst; ontbinding

1. Deze overeenkomst duurt tot de in artikel 5 bedoelde ontwikkeling- en/of exploitatieovereenkomst tot stand is gekomen.
2. Een tussentijdse beëindiging is mogelijk in de volgende gevallen;
 - a. Indien de Partijen er, ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst tot overeenstemming te komen over het ontwikkelingsplan.
 - b. Indien Partijen er, ondanks behoorlijk overleg, niet in slagen om binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst tot overeenstemming te komen over de ontwikkelings- en/of exploitatie- en planschade overeenkomst.

In deze gevallen hebben Partijen het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen.

Aan een beëindiging als hierboven bedoeld zal geen van beide Partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade, met uitzondering van hetgeen in artikel 6 is bepaald.

3. De gemeente is voorts gerechtigd om de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen ingeval van faillissement of van surseance van betaling van Ontwikkelaar, een en ander onder gelijke voorwaarden en met gelijke gevolgen als in artikel 7.2 vermeld.

Artikel 8 Bevoegdheden Gemeente

Iedere aansprakelijkheid van de Gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van eventuele publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de Overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van deze bevoegdheden door de rechter is uitgesloten. De Overeenkomst verleent op geen enkele wijze publiekrechtelijke toestemming voor de (her)ontwikkeling en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De Overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Ontwikkelaar kan geen rechten ontlenen of aansprakelijkheid in stellen naar aanleiding van de eventuele beperkingen voortkomende uit de uitoefening van haar publieke taken.

Artikel 9 Bevoegd orgaan van de Gemeente

Tenzij anders bepaald is het bevoegde orgaan van de Gemeente bij de Overeenkomst Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel. De Overeenkomst laat de bevoegdheden van de Raad van de gemeente Gemert-Bakel onverlet.

Artikel 10 Overdracht van rechten

1. Het is de Ontwikkelaars verboden gezamenlijk dan wel ieder voor zich, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, haar/hun rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst aan elkaar of derden geheel of gedeeltelijk over te dragen.
2. De Gemeente is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de voornoemde toestemming.

Artikel 11 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Ieder der Ontwikkelaars is hoofdelijk verbonden voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst alsmede nadere afspraken tussen de Partijen en wet- en regelgeving.

Artikel 12 Openbaarheid

Geen der Partijen zal de inhoud van deze Overeenkomst openbaar maken of anderen kennis daarvan te laten nemen (tenzij de Partijen hiermee vooraf instemmen). De Gemeente is

bevoegd deze Overeenkomst openbaar te maken indien dit in het kader van de besluitvorming, het informeren van de Raad van de gemeente Gemert-Bakel of de Wet openbaarheid van bestuur noodzakelijk is. Indien noodzakelijk zal de gemeente gebruik maken van het bepaalde in artikel 25 en 55 Gemeentewet. Het is aan Partijen tevens geoorloofd om de inhoud van de overeenkomst of delen van de overeenkomst in een eventueel juridische procedure voor te leggen aan de bevoegde rechter.

Artikel 13 Toepasselijk Recht / Geschillen

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands Recht van toepassing
2. Ieder geschil voortvloeiende uit deze Overeenkomst wordt voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 14 Domicilie

De Partijen kiezen bij de uitvoering van de Overeenkomst alle domicilie ten eigen kantore.

Artikel 15 Voorbehoud

De Overeenkomst wordt aangegaan onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel.

ALDUS OVEREENGEKOMEN TE GEMERT-BAKEL: d.d.

De Gemeente Gemert-Bakel

Ontwikkelaar

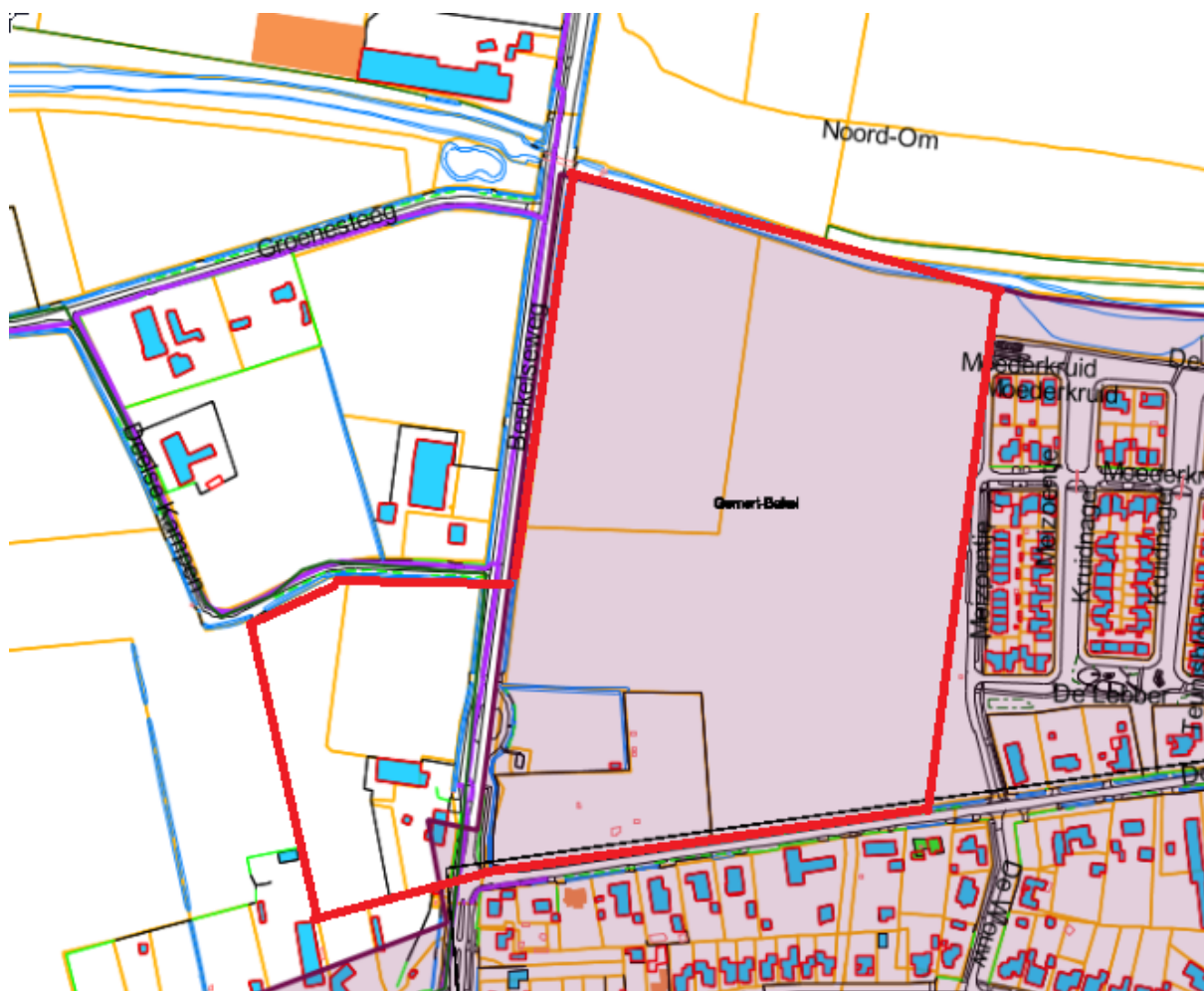
Namens deze,

Namens deze,

Burgmeester M. van Veen

J. van Deurzen

Bijlage 1: Plangebied ontwikkeling 'Doonheide – Boekelseweg'.



Bijlage 2. Het Programma van Eisen.

Programma van Eisen.

Aanvrager: Keizersberg BV

Project: **Doonheide-Boekelseweg.**

Omschrijving plan:

Het vlekkenplan Doonheide-Boekelseweg betreft de ontwikkeling van een woonwijk. In dit PvE wordt ook het gebied met de rode markering betrokken. Hier zouden de volkstuintjes naar toe moeten worden verplaatst.



Programma van Eisen

Het algemene beleid van de gemeente Gemert-Bakel en landelijke regelgeving is van toepassing met daarbij de onderstaande specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten.

Sommige uitgangspunten hebben meer betrekking op structuurniveau andere zijn echt hard. Samen heeft dit invloed op de uiteindelijke verkaveling/uitwerking en het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen het plangebied.

1. Woningbouwprogramma

150 woningen waarvan 40% van het plan sociaal moet zijn (zowel huur als koop kan dan). Hierbij worden de mogelijkheden gezien om vrije sector kavels t.b.v. zelfbouw te realiseren. En de mogelijkheid van het realiseren van woningen t.b.v. prijs categorie middenhuur (€ 800 - € 1.000/mnd prijspeil 2018).

Omdat de woningen geprojecteerd zijn binnen de structuur 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' is onderbouwing vanuit de Vr 2014 noodzakelijk. Vanuit de provincie hebben inbreidingslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

2. Duurzaamheid

Geen aardgas aansluitingen voor de woningen.

3. Milieu

De risico-contouren van het gasvulpunt moeten in beeld worden gebracht en in het plan verwerkt.

De geurcontouren van nabijgelegen veehouderij(en) moeten in beeld worden gebracht en in het plan verwerkt.

De geluidscontouren van wegen en bedrijven moeten in beeld worden gebracht en in het plan verwerkt.

Bedrijven en milieuzonering: Het bedrijf aan de Deelse Kampen wordt mogelijk beperkt door de nieuwe woningen. Er zal een nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de gevolgen.

4. Verkeer en parkeren en ontsluiting

In dit stadium zijn er nog geen concrete eisen ten aanzien van verkeer en parkeren. Het gebied wordt als het met woningen wordt bebouwd toegevoegd aan de bebouwde kom. Er zal dan een 30km-zone worden toegepast. Wegen dienen als zodanig ingericht te worden en eventuele kruisingen moeten gelijkwaardig uitgevoerd worden. Hiervoor kunnen de CROW-richtlijnen gevolgd worden.

➤ Conform parkeer- en beleidsnota 2017

Voor parkeren geldt de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Parkeren moet in de basis op eigen terrein geregeld worden.

➤ Ten minste twee ontsluitingen vanuit ontwikkeling

In het kader van brandveiligheid zijn tenminste twee ontsluitingen vanuit de ontwikkeling noodzakelijk.

5. Water

➤ **Plan hydrologisch neutraal ontwikkelen**

Het betreft een ontwikkeling van meer dan 2000 m² en dan gelden de normen van het waterschap ten aanzien van waterberging. De keur van het waterschap is hierin leidend om de hoeveelheid benodigde waterberging te bepalen.

➤ **Doonheide-Noord I als referentiekader**

De waterberging in Doonheide Noord is mooi geregeld. Er liggen geen regenwaterleidingen.

Regenwater wordt bovengronds afgevoerd naar wadi's. Dat geeft een geheel eigen karakter aan de wijk. Aandacht wordt gevraagd voor de overgang van de regenwaterafvoer vanaf het perceel naar het openbaar terrein.

➤ **Geen bebouwing tussen weg en EVZ.**

De noordzijde van het plan met een weg afronden zodat de EVZ altijd zichtbaar blijft vanuit de wijk. Dit is een harde eis.

➤ **Afvalwater afvoeren naar gemaal Meizoentje**

In de wijk Doonheide-Noord ligt enkel een DWA gemaal. Hierop kan Doonheide-Boekelseweg worden aangesloten. Bekeken moet nog worden of het gemaal voldoende capaciteit heeft of dat er bijvoorbeeld krachtigere pompen in moeten worden geplaatst.

6. Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, groen en cultuurhistorie)

➤ **Doonheide-Noord I als referentiekader**

De referentie qua structuur voor het project Doonheide-Boekelseweg is het deelplan Doonheide- Noord I. In Doonheide-Noord I zijn zorgvuldige ruimtelijke keuzes gemaakt die voor deelplan II eveneens relevant zijn, maar er zijn uiteraard ook verschillen.

Daarnaast blijkt Noord I door de bewoners zeer gewaardeerd te zijn.

Het is wenselijk om te onderzoeken of de structuur, d.w.z. de hoofdopzet (lijnenpatroon, straatprofiel, korrelgrootte en richtingen) van Doonheide I, als referentie kan dienen voor Doonheide II. Immers Doonheide I is een succesvol model met een sterke ruimtelijke opzet gebleken. Dit is geen harde eis.

Een stedenbouwkundig uitgangspunt zou kunnen zijn om de structuur in Noord I, langs de as die gevormd wordt door de groene spie op westelijke rand van Noord I (straatnaam: Meizoentje) te spiegelen. Dit is geen hard uitgangspunt. Wel dient in ieder geval de opzet van deze buurt als uitgangspunt te worden genomen voor het straatprofiel en inrichting van Doonheide-Boekelseweg. Daarmee wordt bedoeld de hoofdstructuur van Doonheide I, d.w.z de hoofdopzet, de oriëntatie van de bebouwing, de korrelgrootte, de inrichting van het straatprofiel, de keuzes die zijn gemaakt t.a.v. de hoofdgroenstructuren. Dit is geen harde eis, maar er is wel een sterke voorkeur voor een vergelijkbare inrichting van het straatprofiel (v.d. noord-zuid gerichte straten).

➤ **Organische aanvulling op het oude lint Doonheide**

Doonheide-Boekelseweg ligt eveneens als Noord I in het zuiden aan het oude lint Doonheide. Hier ligt dezelfde invulling met 'vrijstaande woningen in een ruime groene setting georiënteerd op het oude lint' voor de hand. De voorgestelde verkaveling is echter nog te rechtlijnig. De voorgevelrooilijnen zouden moeten verspringen ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt een meer organische aanvulling op het oude lint verkregen.

➤ **Voortzetten structuur 'de Lebber'**

De landschappelijke structuur van 'de Lebber', die op historische kaarten reeds zichtbaar is, en in Noord I is opgenomen en hersteld, zou ook in Doonheide-Boekelseweg een belangrijk ordenend element moeten zijn. Deze robuuste groenstructuur is tegelijk een belangrijke zichtas door de wijk en over de Boekelseweg naar het omringende landschap.



Het verdient in ieder geval aanbeveling om bij het continueren van 'de Lebber' de historische ligging van de oude structuur in het plan over te nemen. Immers dan kunnen ook enkele restanten van de oorspronkelijke structuur (zoals een zandpad en volwassen bomen) letterlijk in het plan geïncorporeerd worden. Door dit te doen ontstaat een trapeziumvormige cluster tussen het lint Doonheide en de projectbouw ten noorden van de 'verlengde' Lebber.

Dit is een harde eis. Ontwikkelaar en gemeente gaan samen in overleg om te komen tot een invulling van de trapezium vorm van de Lebber.

➤ **Woningbouw ten westen van Boekelseweg in erfformule en respecteert zichtrelatie buitengebied**

Ervan uitgaande dat de Lebber in westelijke richting gecontinueerd wordt en er zorgvuldig is gekeken naar de cultuurhistorische context en bestaande landschappelijke relictten, dan dient ook de zichtrelatie naar het landschap ten westen van de Boekelseweg open gehouden te worden. Dit staat het toevoegen van enkele woningen buiten de open te houden zichtrelatie in principe niet in de weg. Deze woningen worden volgens de erfformule ingepast.

Dit is geen harde eis.

Hierbij zal ook nog nader bekeken moeten worden wat de invloed van de verplaatsing van de volkstuinen naar dit gebied is op deze zichtrelatie en welke gevolgen dit heeft voor de situering van de woningen met bijbehorende erfinrichting.

➤ **Wandelroute rondom Doonheide-Boekelseweg**

De zandweg in de Lebber met z'n 'gebiedseigen landschapselementen' is aanleiding om het plangebied, startend bij de Lebber, van een ringvormige wandelverbinding aan de buitenkant te voorzien die aan de noordzijde op het fietspad bij de Peelseloop aansluit.

➤ **Verdunning aan de randen**

In de stedenbouwkundige verkenning wordt terecht vermeld dat het plan dient te reageren op structuren in de omgeving. Naast de structuren die eveneens voor Noord I bepalend zijn geweest (zoals het oude lint van de Doonheide, de landschapsstructuur van de Leubber, de robuuste groen- blauwe structuur van de Peelseloop) zijn de ligging aan het historische lint van de Boekelseweg en de ligging bij de landschappelijke interessante kruising van Boekelseweg en Peelseloop onderscheidend voor Doonheide-Boekelseweg. Het verdient aanbeveling om deze randzones te verdunnen en te overwegen om hier geen rijwoningen toe te passen.

Ook woningbouw in de groenstructuur bij de Peelseloop is ruimtelijke gezien minder gewenst. Het groen moet hier dezelfde uitstraling krijgen als bij Noord I. Woningen zo dicht op de Peelse loop zouden beeldverstorende elementen vormen.

Ontwikkelaar en gemeente gaan samen in overleg om de invulling van de randen uit te werken.

'Reageren op structuren' en hier het reageren op het historische lint van de Boekelseweg' zou in die samenhang moeten betekenen om rekening te houden met de wijze hoe de clusters aan historische boerderijen georiënteerd zijn op de weg. Dat is de meest beargumenteerbare referentie voor de stedenbouwkundige invulling van Doonheide-Boekelseweg met een oriëntatie parallel aan de weg.

➤ **Verplaatsing volkstuincomplex als kans voor kwaliteitsverbetering**

In de bestaande situatie heeft het volkstuincomplex een rommelige uitstraling. Dit komt onder andere door het transparante hekwerk dat eromheen staat, waardoor alle diverse bouwwerken op het complex direct zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De verplaatsing van het complex is meteen een kans om dit van een zorgvuldige landschappelijke inpassing te voorzien. Ook kunnen er eventueel afspraken worden gemaakt over de inrichting van het complex zelf (bijvoorbeeld groene afscheidingen, uitstraling en beeldkwaliteit van opstallen). Tegelijkertijd met de verplaatsing kan er dus een kwaliteitsimpuls van het complex plaatsvinden.

➤ **Groennorm is van toepassing**

Alhoewel nog niet vastgesteld qua uitwerking (gepland september 2018) wordt vooralsnog de norm van 75 m2 openbaar groen per woning aangehouden.

➤ **Archeologisch onderzoek**

Landweer

Het plangebied ligt in een middelhoge archeologische verwachting. In het noorden van het naastgelegen Doonheide Noord I zijn tijdens archeologisch onderzoek in 2007 bijzondere restanten van een gedeelte van een landweer aangetroffen. Deze landweer werd min of meer evenwijdig aan de Peelse Loop aangelegd en bestond uit twee greppels met daartussen een aarden wal. Ten noorden hiervan werden 7 rijen struikelkuilen gegraven.

Een gedeelte van de landweer is weer teruggebracht in het landschap.

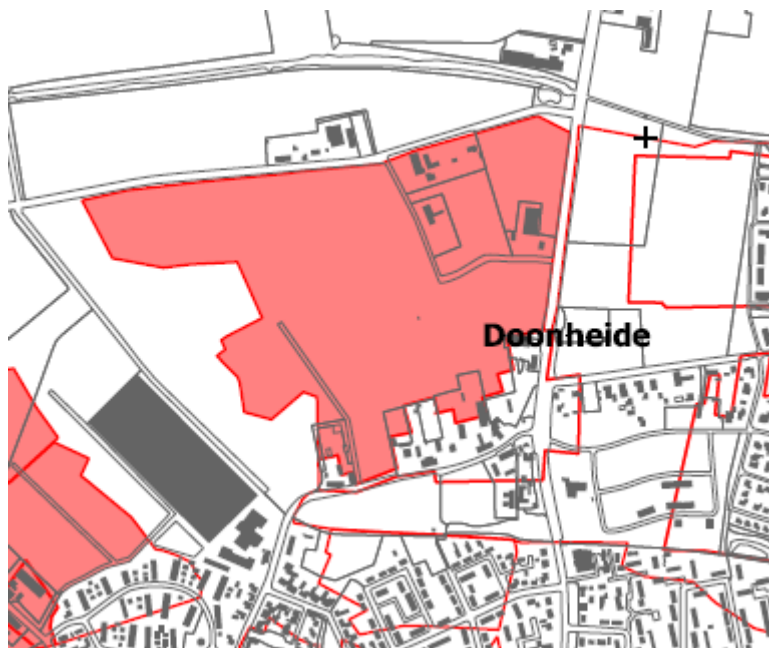
De verwachting is dat de landweer ook doorloopt in het noorden van plangebied Doonheide-Boekelseweg. Archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek is dan ook noodzakelijk. De locatie voor de Ruimte voor Ruimtekevels alsmede de mogelijke locatie voor de volkstuintjes dienen ook onderzocht te worden.

Geadviseerd wordt om eerst een inventariserend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voor dit onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, die voor goedkeuring aan het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel wordt voorgelegd. Afhankelijk van de resultaten van dit inventariserend proefsleuvenonderzoek kan een vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving of juist behoud in situ

mogelijk zijn. Alle kosten voor al het archeologisch onderzoek zijn conform de Erfgoedwet voor rekening van de verstoorder.

➤ **Cultuurhistorisch onderzoek oude akkercomplexen**

Ten westen van de Boekelseweg is men voornemens ruimte voor ruimte kavels te realiseren en het volkstuinencomplex daar te huisvesten. Een gedeelte van de aangewezen locatie ligt in een behoudens waardig oud akkercomplex.



Detail kaart oude akkercomplexen

Legenda: rode vlak: beschermingswaardig oud akkercomplex

Deze beschermingswaardige oude akkercomplexen worden of zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemd met de waarde Oude Akker. Met deze dubbelbestemming wil de gemeente de oude akkercomplexen beter beheren en behouden. Daarbij is beheer niet alleen conservatief bedoeld, maar juist ook in termen van versterking en ontwikkeling.

De gemeente vraagt de initiatiefnemer om een cultuurhistorisch onderzoek waaruit moet blijken of het voorgenomen plan gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het akkercomplex. Informatie over het oud akkercomplex en de richtlijnen voor onderzoek zijn op te vragen bij de beleidsmedewerker archeologie en monumenten.

Bijlage 3. Vlekkenplan Doonheide-Boekelseweg.

