
LAGENBENADERING LOCHTER- WEG

2 februari 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 2 februari 2023
KENMERK 20220170/58076/GV

PROJECT Lochterweg De Mortel
PROJECTLEIDER mr. S.P.A. van Bogget

OPDRACHTGEVER Keizersberg Vastgoed BV
PROJECTNUMMER 20220170

AUTEUR **Gijs Veugen**
STATUS Concept (vormvrij)





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ligging	4
1.2 Lagenbenadering	5
2. Laag 1: Ondergrond	6
2.1 Geomorfologie, bodem en grondwater	6
2.2 Archeologie en cultuurhistorie	6
2.3 Landschap	8
2.4 Natuur en ecologie	10
3. Laag 2: Netwerk	11
3.1 Begrenzing en bereikbaarheid	11
3.2 Natte infrastructuur	11
3.3 Technische infrastructuur	12
4. Laag 3: Occupatie	13
4.1 Historische ontwikkeling	13
4.2 Functioneel gebruik	13
4.3 Geldend beleid	14
5. Samenvatting	15
6. Conclusie	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en ligging

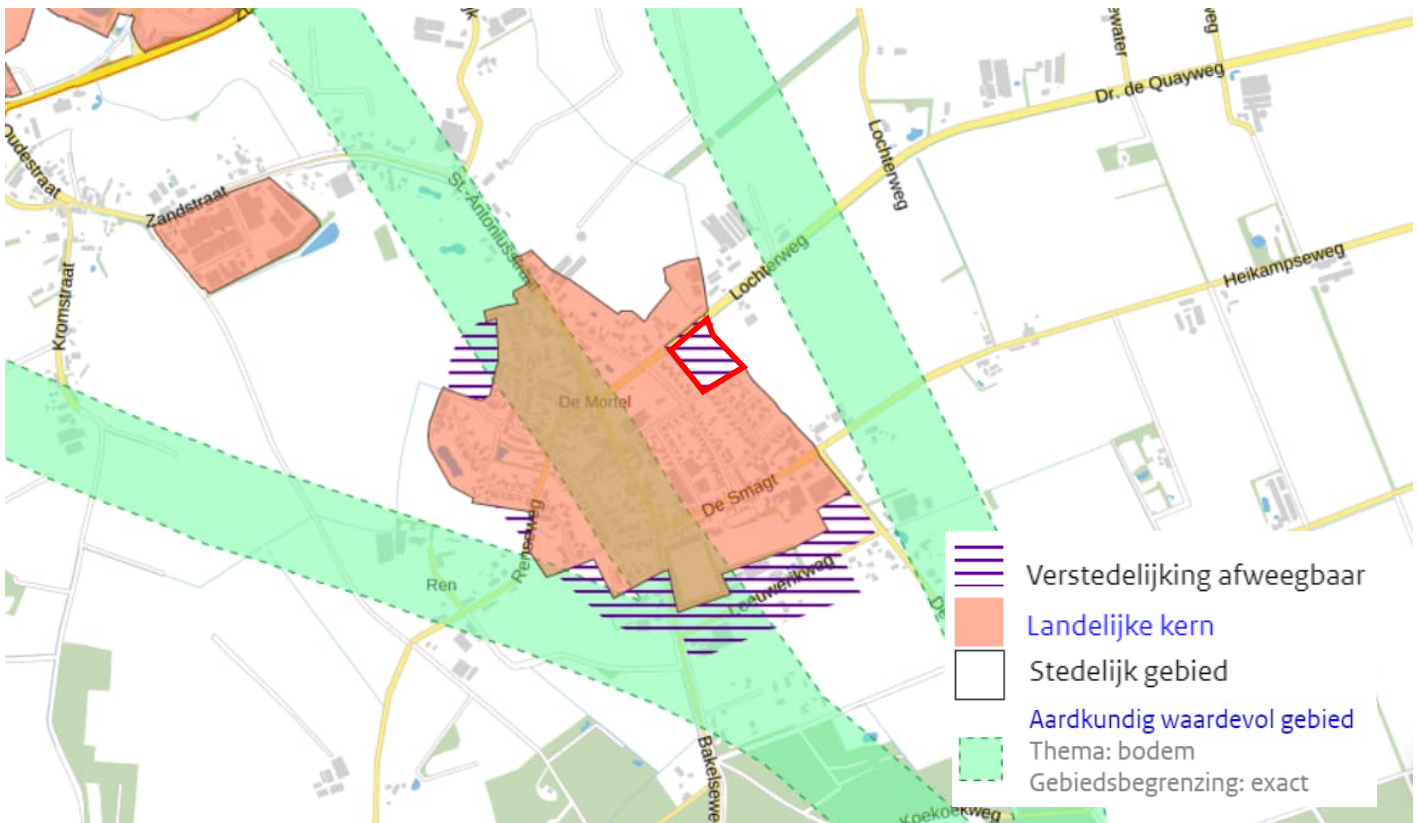
Aan de noordoostkant van De Mortel, gemeente Gemert-Bakel, ligt een agrarisch stuk grond van circa 1,2 ha. Initiatiefnemer heeft het voornemen hier woningbouw te realiseren. Voorafgaand aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn reeds enkele onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken maken deel uit van het bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant is de onderzoekslocatie aangemerkt als landelijk gebied. Ontwikkeling van woningbouw in deze gebieden vraagt om een herbegrenzing, zodat het onderzoeksgebied in de Interim omgevingsverordening onderdeel wordt van het stedelijk gebied. Aan de provincie zal een verzoek worden gedaan voor deze noodzakelijke herbegrenzing. Om te onderbouwen dat het ruimtelijk gezien logisch is om het onderzoeksgebied aan te merken als stedelijk gebied, is voorliggende lagenbenadering voor het onderzoeksgebied aan de noordoostkant van De Mortel opgesteld.



Figuur: Ligging onderzoeksgebied in omgeving (bron: basisviewer.rho)

De lagenbenadering wordt doorgaans toegepast op het schaalniveau van de gehele kern. De geschiktheid van mogelijke uitbreidingslocaties van een hele kern worden daarbij onder de loep genomen. De Mortel heeft aan de noordoost-, noordwest- en zuidkant gebieden die voor verstedelijking afweegbaar zijn liggen, zie gearceerde gebieden. Daarvan is destijds vastgesteld dat deze gebieden, als het woningbouwprogramma daarvoor aanleiding geeft, voor verstedelijking in aanmerking komen. Het onderzoeksgebied is met rood globaal omrand.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01 oktober 2022): kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed, onderzoeksgebied rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Lagenbenadering

De beschrijving van het onderzoeksgebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de volgende drie lagen:

- *Laag 1:* De landschappelijke onderlegger, ook wel ondergrond of basislaag genoemd verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf.
- *Laag 2:* De droge, natte en technische infrastructuur: ook wel netwerklaag genoemd verandert al sneller. Het gaat om infrastructuur zoals kanalen, wegen en pijpleidingen.
- *Laag 3:* Het grondgebruik/ de functies, ook wel occupatielaag genoemd. De laag heeft een hoge veranderingssnelheid, veranderingen volstreken zich vaak binnen één generatie.

In de volgende hoofdstukken wordt het onderzoeksgebied beschreven op basis van de lagenbenadering. Vervolgens wordt de afweging gemaakt of het onderzoeksgebied geschikt is om aan te merken als stedelijk gebied.

2. LAAG 1: ONDERGROND

2.1 Geomorfologie, bodem en grondwater

De Mortel ligt in het oostelijk deel van het Brabantse zandgebied. Het onderzoeksgebied is gelegen op de Peelhorst, dicht ten westen van de Peelrandbreuk. Door de ligging van de gemeente Gemert-Bakel op de Peelrandbreuk is de ondergrond onvoorspelbaar. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte. Door een relatief fijnmazig en kunstmatig watersysteem heeft de landbouw zich verzekerd van gemakkelijk economisch inzetbare grond, maar die efficiëntie heeft nadelen. De hoog gelegen gebieden verdrogen, de laag gelegen gebieden verder stroomafwaarts overstroomden. De riooloverstorten binnen de eigen gemeente kunnen de hevige stortbuien niet meer aan en zetten straten regelmatig blank (bron: “Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel”, 2017).

Het onderzoeksgebied is geheel gelegen op een zandbodem. De bovenste bodemlaag bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond, ontstaan door de landbouw in dit gebied. De grond is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt circa 50 centimeter onder het maaiveld. Het maaiveld van het onderzoeksgebied bevindt zich op een hoogte van 18,5 m boven NAP.

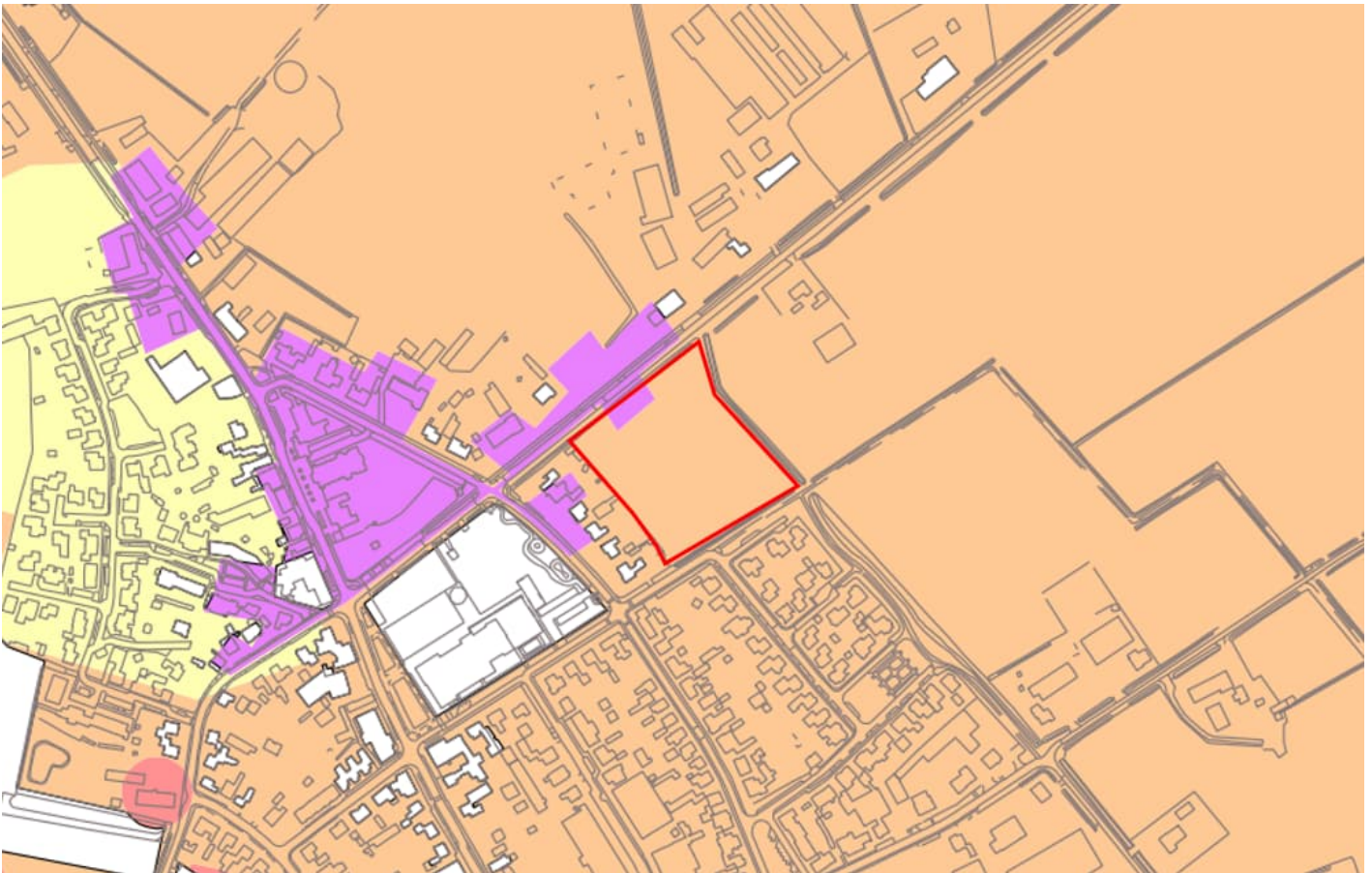
Het water van de eerste watervoerend pakket stroomt in westelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.



Foto's onderzoeksgebied (bron: bodemonderzoek en cultuurhistorisch onderzoek)

2.2 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente beschikt over een vastgestelde beleidsplan archeologie. Het onderzoeksgebied kent voor het grootste deel een middelhoge verwachting, zie oranje gebieden. Tevens ligt aan de noordrand, aan de Lochterweg, een hoge archeologische verwachting, zie paarse gebieden. Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in de voor het onderzoeksgebied geldende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’. Hierin is voor het onderzoeksgebied voor het grootste deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² of een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits niet dieper dan 0,40 meter. Op de een klein deel aan de Lochterweg is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 250 m² of een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.



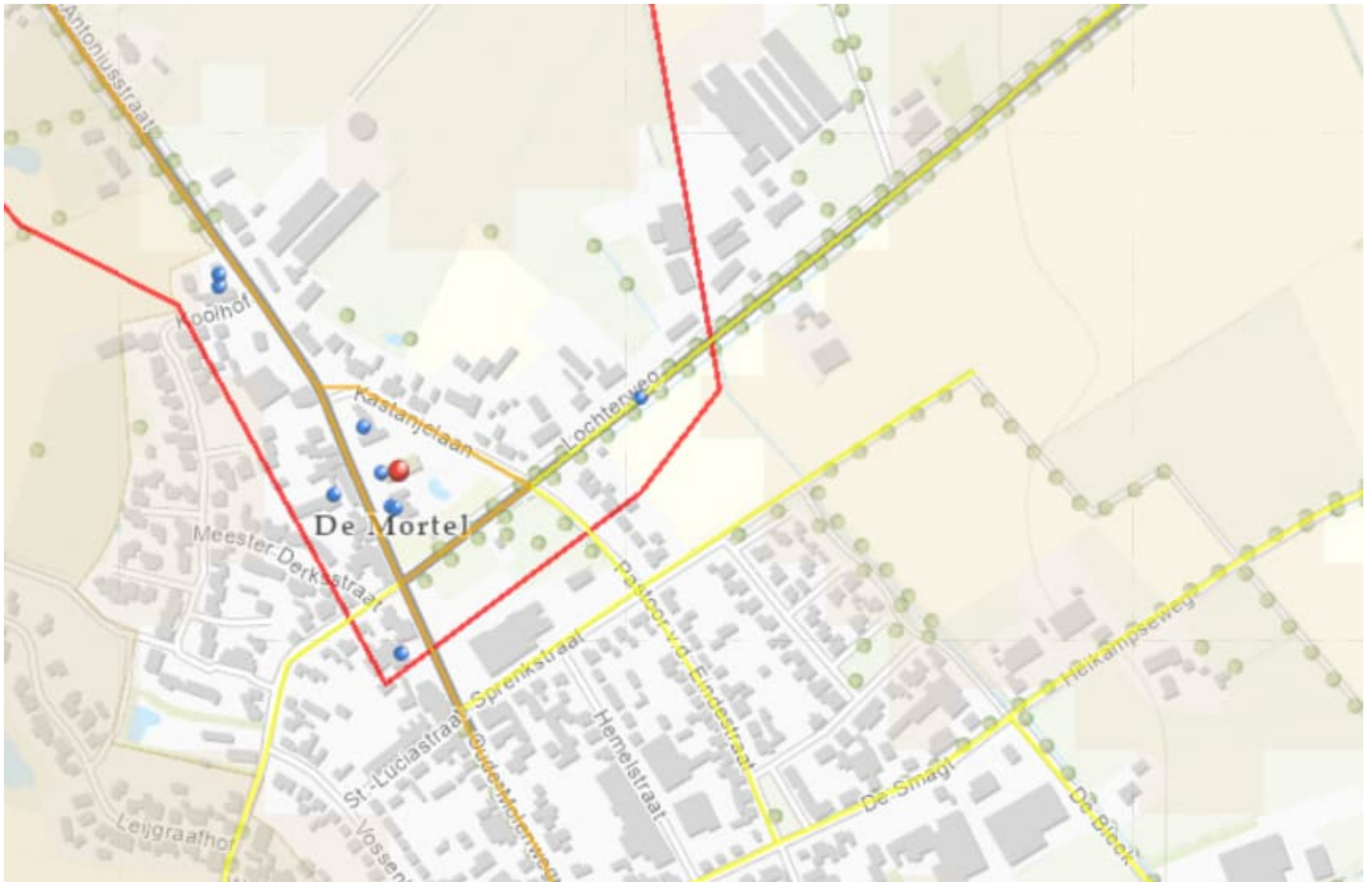
Figuur: Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel 2015

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen beschermenswaardige objecten of structuren aanwezig zijn. Enkel de historische bouwaanduiding van de nieuwe dorpskern van De Mortel valt deels over het onderzoeksgebied. Binnen het onderzoeksgebied is echter geen lintbebouwing aanwezig. Uit de kaart blijkt verder dat de omliggende wegen van redelijk hoge waarden zijn.

Het akkerland zelf is niet beschermenswaardig. Vanuit het geldende bestemmingsplan gelden er dan ook geen beperkingen ten aanzien van cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarde van het onderzoeksgebied is, door de vele veranderingen in de omgeving, laag tot middelmatig. Toch zijn er wel enkele aandachtspunten, dit betreft:

- Aan de Lochterweg ligt een historisch bewoningslint. Door de sloop en vervangende nieuwbouw van Lochterweg 26 heeft dat weliswaar sterk aan kwaliteit ingeboet, maar met het gemeentelijk monument Lochterweg 20 en de langgevelboerderij Lochterweg 32 is dit lint nog wel als oude structuur herkenbaar.
- De Rips is voor de geschiedenis van Gemert en De Mortel van grote betekenis. Weliswaar is de loop bij de ruilverkaveling aangetast en is dus de knik in het noorden niet-historisch, het rechte deel van het tracé is dat wel.
- De linten van Sprenksteeg en Lochterweg als historische assen door de jonge ontginningen in het oosten van De Mortel zijn van waarde. Dat geldt ook voor de beplanting daarlangs, als structuur, maar voor de elzen langs de noordzijde van de Sprenksteeg ook op het niveau van de individuele bomen. De Sprenksteeg is door ruimtelijke ontwikkelingen in drie verschillende delen geknipt.

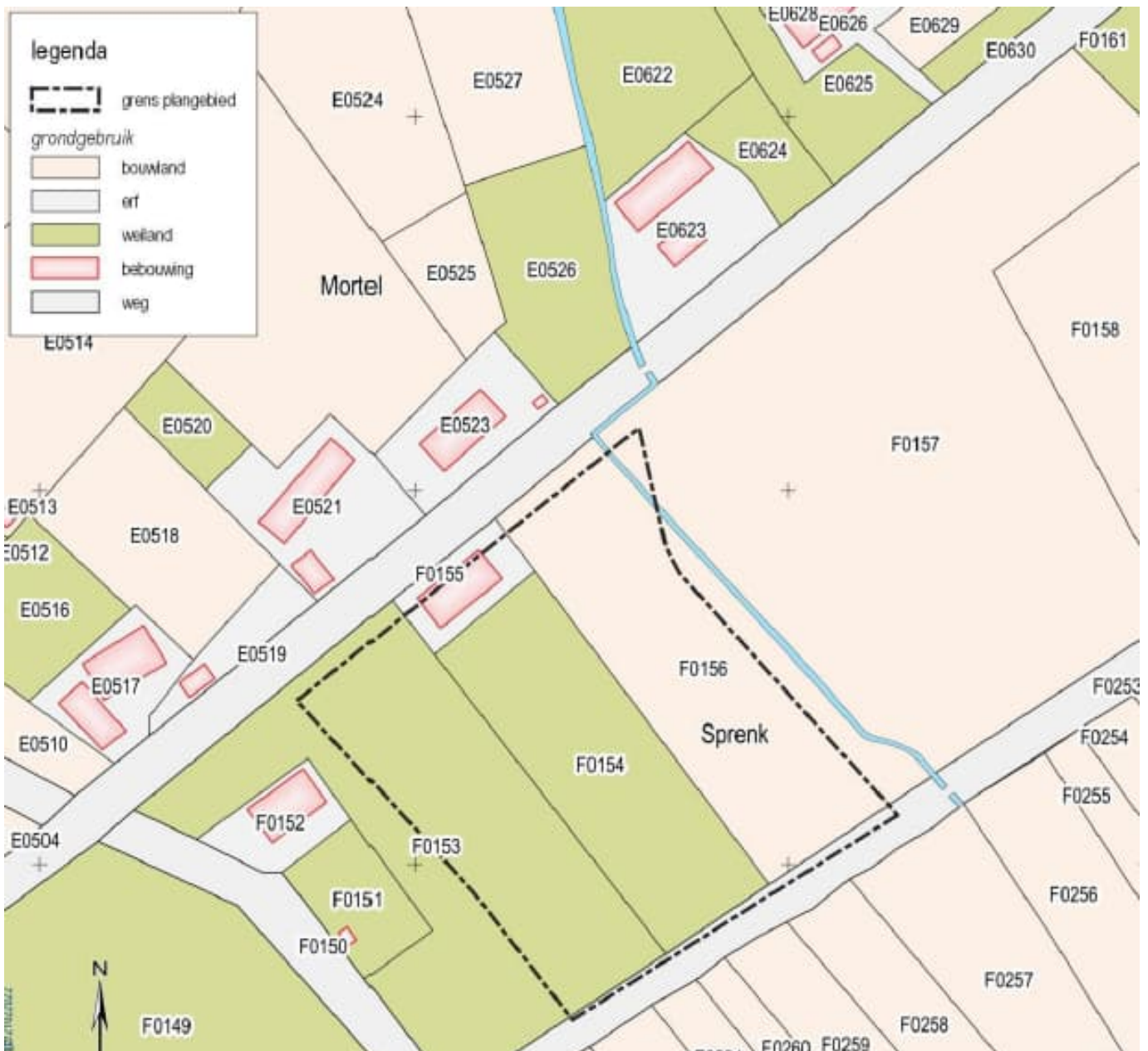
Samengevat zijn vooral van belang de historische assen van de jonge ontginningen (Lochterweg en Sprenksteeg) met hun beplanting en de weliswaar vergraven, maar oude watergang De Rips.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

2.3 Landschap

De Mortel ligt in de regio Peelrand. In de Mortel is het patroon van regelmatige ontginningen, daterend van de periode vanaf de 17^e eeuw, duidelijk herkenbaar. Op de kadastrale kaart van De Mortel in 1832 liggen aan weerszijden van de Sint Antoniusstraat de oude, onregelmatige akkercomplexen. Daarachter liggen, in het oosten, de 'Nieuwe Velden', waarvan in 1832 een deel wel al was verkaveld, maar nog niet van heide in grasland omgezet. Ook verder zuidelijk, bij Sprenk, Smagt en Bleek, liggen dergelijke regelmatige ontginningen met aan de rand wel uitgezette, maar niet ontgonnen percelen. Een uitzondering op deze regelmatige grids is de strook langs de Lochterweg, waarin ook het onderzoeksgebied ligt. Hierin is iets meer onregelmatigheid terug te zien. Het is goed mogelijk dat dit een iets oudere strook cultuurland betreft.



Figuur: Grondgebruik rond onderzoeksgebied in 1832 (bron: cultuurhistorische onderzoek)

Het onderzoeksgebied bevindt zich tussen de historische Lochterweg aan de noordwestelijke zijde en de historische Sprenksteeg, nu Sprenkstraat / Abtshof / Sprenksteeg, in het zuidoosten. Daartussen lagen in de vroege 19e eeuw enkele kleine agrarische bedrijven.

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat het onderzoeksgebied in gebruik was als landbouwgrond voor de omliggende boerderijen. Het onderzoeksgebied vormt de overgang tussen de middeleeuwse onregelmatig verkavelde akker in het noordoosten van De Mortel (nu grotendeels onbebouwd) en de jongere ontginningen van Sprenk, Smagt en Bleek (nu deels bebouwd).



Figuren: Topografische kaart rond 1900 en rond 1984 (bron: www.topotijdreis.nl)

Ten aanzien van de opgaande beplanting bevindt zich op de oudste kaarten laanbeplanting langs de Lochterweg, die - in een verjongde versie – nog altijd aanwezig is. Verder stond opgaande beplanting tussen de vroegere bedrijven. Deze scheidde het onderzoeksgebied in een zuidwestelijke kleinere en een noordoostelijke grotere strook. Verder stond er opgaande beplanting langs de Rips, die toen nog rechtdoor liep tot aan de Lochterweg. Ook langs de Sprenksteeg stond laanbeplanting; ook deze is nog aanwezig. Daarnaast lijkt er een houtsingel tegen de Sprenksteeg gelopen te hebben. De houtsingel en de beplanting door het onderzoeksgebied moeten vóór 1953 al verdwenen zijn. Sindsdien is de laanbeplanting langs beide steegen ook vervangen.

2.4 Natuur en ecologie

Het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 10 kilometer. Het onderzoeksgebied vormt ook geen onderdeel van Natuur Netwerk Brabant. De meest nabij gelegen natuurnetwerk zijn De Mortelse Bossen op circa 750 meter ten zuiden van het onderzoeksgebied.



Figuur: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: kaart natuur en stiltegebieden, onderzoeksgebied rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. LAAG 2: NETWERK

3.1 Begrenzing en bereikbaarheid

De oostgrens bestaat uit waterloop De Rips. Ten noorden grenst het onderzoeksgebied aan de Lochterweg. Het onderzoeksgebied wordt in het zuidwesten begrenst door de achterzijde/tuinen van woningen aan de Pastoor van de Eindestraat. Aan de zuidoostkant vormt de Sprenksteeg een groene afscheiding tussen het onderzoeksgebied en de daar aan gelegen woningen.

Het onderzoeksgebied is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de Lochterweg. Hier geldt deels een snelheidsregime van 30 km/u en deels een snelheidsregime van 60 km/h. Het onderzoeksgebied is tevens bereikbaar via de Sprenksteeg. Deze loopt over in een wandelpad richting waterloop De Rips en verder naar het oosten.



Figuur 3.1 Omliggende wegenstructuur 2021 (bron: www.topotijdreis.nl)

3.2 Natte infrastructuur

De aanwezigheid van riviertjes en waterlopen is kenmerkend voor deze regio. Door het gebied loopt de Peelrandbreuk, waar nog steeds beweging plaatsvindt. Langs de breuklijn liggen nattere gebieden, omdat hier kwel aan de oppervlakte komt. In deze natte delen liggen de bovenlopen van de rivier de Aa. Van oorsprong slingeren deze door het landschap. In de loop der tijd is de waterhuishouding steeds verder gereguleerd: beken werden rechtgetrokken, stroomopwaarts verlengd en er zijn nieuwe waterlopen gegraven.

De Rips, die ten oosten van het onderzoeksgebied ligt, maakt onderdeel uit van het watersysteem van de rivier de Aa. Het is niet geheel duidelijk of de loop een natuurlijke oorsprong heeft of dat hij (grotendeels) door de mens is gegraven. Langs deze waterloop geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter breed, ten behoeve van het onderhoud aan de waterloop. De berm-sloop langs de Lochterweg ter hoogte van het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van de Legger van het waterschap en heeft geen bebouwingsvrije zone.



Figuur 3.2 Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas (bron: Legger oppervlaktewater)



Foto De Rips, oostrand onderzoeksgebied (bron: cultuurhistorische onderzoek)

3.3 Technische infrastructuur

In en nabij het onderzoeksgebied zijn geen planologisch relevante hoogspanningslijnen, buisleidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Tevens zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het onderzoeksgebied aanwezig.

4. LAAG 3: OCCUPATIE

4.1 Historische ontwikkeling

Het onderzoeksgebied ligt in een relatief laat ontgonnen landschap aan de oostzijde van De Mortel, op de overgang van de middeleeuwse oude akkers naar de 19e-eeuwse grootschalige ontginningen van de heidevelden van de Peel. Vermoedelijk betreft dit een 18e-eeuwse ontginning, waarbinnen enkele kleinere agrarische bedrijfjes lagen. Twee ervan hadden grond in het onderzoeksgebied; de erfjes hoorden in 1832 toe aan twee aan elkaar verwante personen, zodat goed mogelijk is dat hun vader of grootvader enkele decennia eerder de woeste grond uit de gemene gronden van Gemert heeft aangekocht. Het ene boerderijtje werd al in 1857 afgebroken toen beide bedrijven verenigd werden, het andere bleef de gronden bewerken tot het eind 20e eeuw afgebroken werd.



Figuur: De Topografisch-Militaire Kaart die officieel uit 1836-1843 (bron: cultuurhistorisch onderzoek)

4.2 Functioneel gebruik

De gemeente is een agrarische gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden vroeger één van de voornaamste economische dragers is geweest. Binnen en in de omgeving van het onderzoeksgebied is de agrarische functie nog aanwezig. Het onderzoeksgebied zelf is in gebruik als akker. Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied, aan de overzijde van De Rips, liggen agrarische gronden. Aan de Lochterweg liggen nog enkele agrarische bedrijven.

Verder liggen aan de Lochterweg voormalige agrarische bedrijven en enkele woningen, met nog een beperkt doorkijk naar de agrarische gronden ten noorden van de Lochterweg. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde ligt de dorpskern De Mortel. De

bebouwing bestaat hier voornamelijk uit woningen. In het centrum van De Mortel zijn op korte afstand enkele voorzieningen aanwezig zoals een basisschool, kindcentrum, kerk en café.

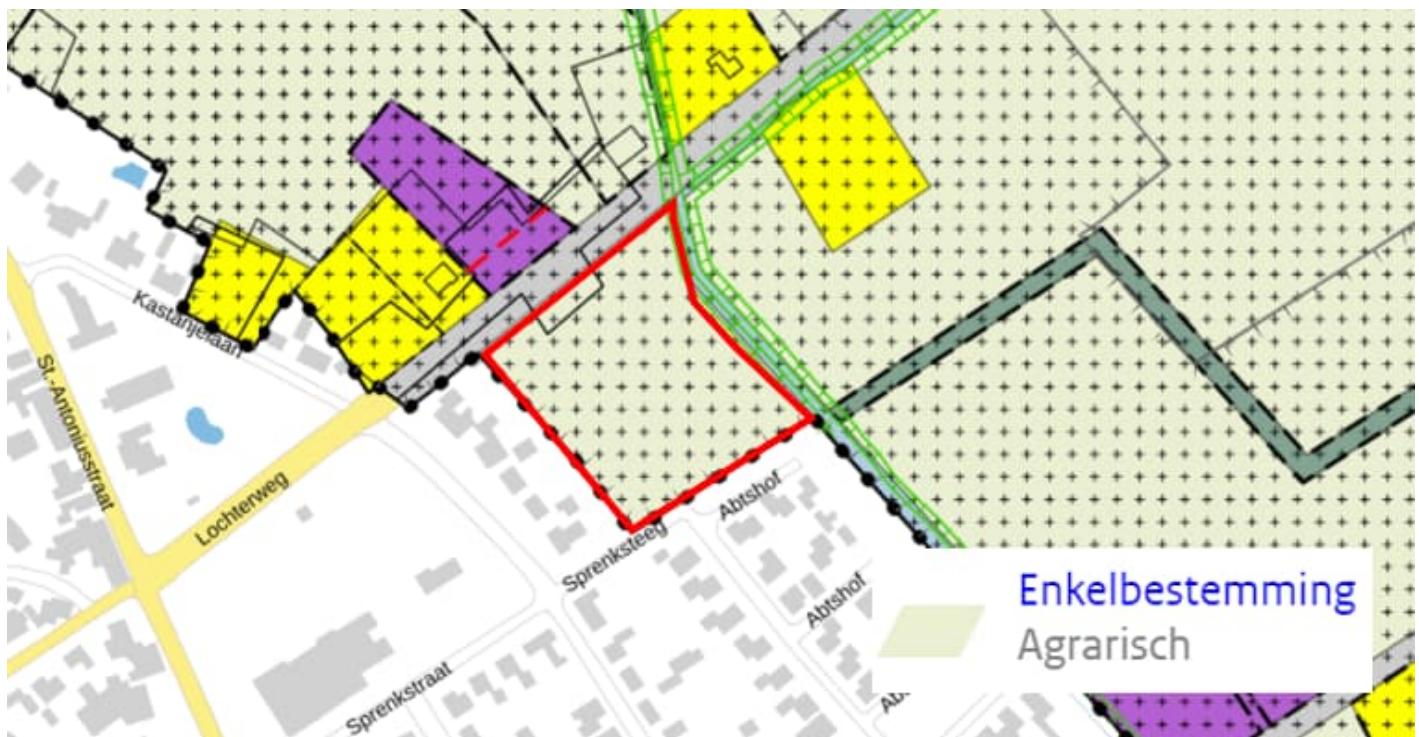
4.3 Geldend beleid

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het onderzoeksgebied is in de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen het landelijk gebied. Op het onderzoeksgebied ligt het werkgebied 'verstedelijking afweegbaar', zie paragraaf 1.1. Dit is de opvolger van het 'zoekgebied verstedelijking' uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Binnen deze gebieden is verstedelijking afweegbaar onder bepaalde voorwaarden.

Bestemmingsplannen gemeente Gemert-Bakel

Het onderzoeksgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 5 juli 2018. In het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De gronden binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.



Figuur: Geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is het onderzoeksgebied deels als stedelijk gebied en deels als primair woon- en leefgebied aangeduid. In de structuurvisie is het onderzoeksgebied niet specifiek als ontwikkellocatie aangewezen. Structuurvisie is inmiddels redelijk verouderd en de aangewezen locaties zijn of worden inmiddels ontwikkeld. Voor de gemeente Gemert-Bakel is een Omgevingsvisie in voorbereiding. Hierbinnen krijgen nieuwe ontwikkellocaties een plaats.

Regionale en gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogramma

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2031 staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 23.300 woningen. In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat Gemert-Bakel op basis van de provinciale prognose 2020 in de periode 2020-2030 zeker 1.280 woningen bij kan bouwen. Van de huidige totale plancapaciteit vallen 450 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. De beoogde ontwikkeling binnen het onderzoeksgebied behoort tot de zachte plancapaciteit.

5. SAMENVATTING

Uit de ondergrondlaag blijkt dat het gehele onderzoeksgebied is gelegen binnen dekzandgebied op zwarte enkeerdgronden. Het onderzoeksgebied is lange tijd in gebruik geweest als landbouwgrond voor de omliggende boerderijen. Het onderzoeksgebied vormt de overgang tussen de middeleeuwse onregelmatig verkavelde akker in het noordoosten van De Mortel (nu grotendeels onbebouwd) en de jongere ontginningen van Sprenk, Smagt en Bleek (nu deels bebouwd).

Verdere stedelijk uitbreiding op de oude enkeerdgronden direct grenzend aan huidig stedelijk gebied is voorstelbaar. Waterloop De Rips vormt de oostelijke grens tot waar verstedelijking voorstelbaar is. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er weinig tot geen belemmeringen om binnen het onderzoeksgebied woningen te realiseren. Ten aanzien van de geconstateerde waarden wordt gesteld dat die geheel of grotendeels in stand blijven. Door de geurcirkel wordt er niet tot strak aan de Lochterweg gebouwd, wat de landelijke sfeer van het gehucht langs de Lochterweg garandeert. De Rips zelf valt buiten het plangebied en blijft bestaan.

Uit de netwerklaag blijkt dat het best voorstelbaar is dat binnen het onderzoeksgebied woningbouw plaatsvindt. De locatie is goed bereikbaar en wordt aan vier zijden duidelijk begrensd. De Rips vormt nu voor een deel van De Mortel letterlijk de fysieke begrenzing van het stedelijk gebied. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen als gevolg van leidingen of inrichtingen.

Uit de analyse van de occupatielaag blijkt dat op basis van het grondgebruik en de wijze waarop De Mortel in het verleden gegroeid is, uitbreiding van het stedelijk gebied binnen het onderzoeksgebied voorstelbaar is. De toevoeging van woningen sluit aan op het omliggende gebruik. Vanwege de ligging van het onderzoeksgebied binnen het werkgebied 'verstedelijking afweegbaar', is op basis van het Provinciaal beleid verstedelijking onder voorwaarden voorstelbaar. De locatie vormt een agrarische resthoek. Een wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen is hier dan ook beter voorstelbaar dan een locatie gelegen binnen het buitengebied. De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Hoewel het onderzoeksgebied in de structuurvisie+ niet specifiek als ontwikkellocatie biedt het geldende en nieuwe beleid ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties. De ontwikkeling van woningen past daarnaast binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een grote hoeveelheid grondgebonden woningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit.

6. CONCLUSIE

Ter plaatse van het onderzoeksgebied is op basis van de uitgevoerde analyse een stedelijke ontwikkeling voorstelbaar. Bij een stedelijke ontwikkeling binnen het onderzoeksgebied dient rekening gehouden te worden met de rond het gebied aanwezige structuren en waarden.

Het onderzoeksgebied betreft een agrarische resthoek nabij het stedelijk gebied, waar een verder stedelijke ontwikkeling goed aansluit op zijn directe omgeving. Het onderzoeksgebied wordt aan drie zijden omsloten door bebouwing en aan de oostzijde door De Rips. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woningen kan het groene en landschappelijke karakter versterkt worden door gebiedseigen landschapselementen in te zetten in het plan.

De ontwikkeling van woningen past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een grote hoeveelheid grondgebonden woningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit. De woningbouwsegmentering binnen het stedenbouwkundig plan dient te bestaan uit een variatie aan huur en koop en een variatie een type woningen, daarmee wordt een brede doelgroep bereikt.