

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

Zuidrand De Mortel, fase 1



datum: 29 maart 2011
projectnummer: 01100.042

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

Zuidrand De Mortel, fase 1

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsregels
 3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.BPzuidrandmortel1-ON01
d.d. : 26-01-2011
gew. : 29-03-2011

projectverantwoordelijke:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
collegiale toets:	dhr. ir. J.H.M. Stoelinga
referentie:	01100.042bp13
status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
2	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.1	Gemeente Gemert-Bakel.....	5
2.2	De Mortel en omgeving.....	5
2.3	Plangebied Zuidrand	6
2.4	Plangebied Zuidrand De Mortel, fase 1	7
3	Planontwikkeling.....	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Potentie en knelpunten plangebied	9
3.3	Doelstellingen planontwikkeling Zuidrand De Mortel.....	11
3.4	Kamermodel als uitgangspunt	11
3.5	Invulling kamers	11
3.6	Inrichting van de wegen	12
3.7	Ontwikkellocaties Zuidrand De Mortel	13
3.8	Zuidrand De Mortel, fase 1	18
4	Beleidsbeoordeling.....	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Rijksbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid.....	21
4.4	Gemeentelijk beleid	25
5	Toetsing aan uitvoeringsaspecten.....	31
5.1	Inleiding.....	31
5.2	Bodem	31
5.3	Akoestiek (wegverkeerslawaaï).....	32
5.4	Flora en fauna.....	33
5.5	Water	33
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	40
5.8	Externe veiligheid	40
5.9	Luchtkwaliteit	41
5.10	Kabels en leidingen.....	42
5.11	Vliegbasis Volkel	43
6	Juridische planbeschrijving	45
6.1	Opzet bestemmingsplan.....	45
6.2	Bestemmingsplanregels	45
6.3	Algemene regels.....	46
6.4	Overgangs- en slotregels	46
7	Financieel economische haalbaarheid	47
8	Maatschappelijke haalbaarheid	49
8.1	Inleiding.....	49
8.2	Vooroverleg.....	49



Luchtfoto plangebied Zuidrand. Bron TerraDesk, 2006.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied Zuidrand is in de loop der tijd een verrommelde zone aan de rand van de kern De Mortel geworden. Het gebied werd en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Nagenoeg alle bewoners, ondernemers en grondeigenaren binnen het plangebied hebben eigen wensen en/of problemen met de wensen van een ander. Bovendien is landschappelijke verbetering van het plangebied gewenst.

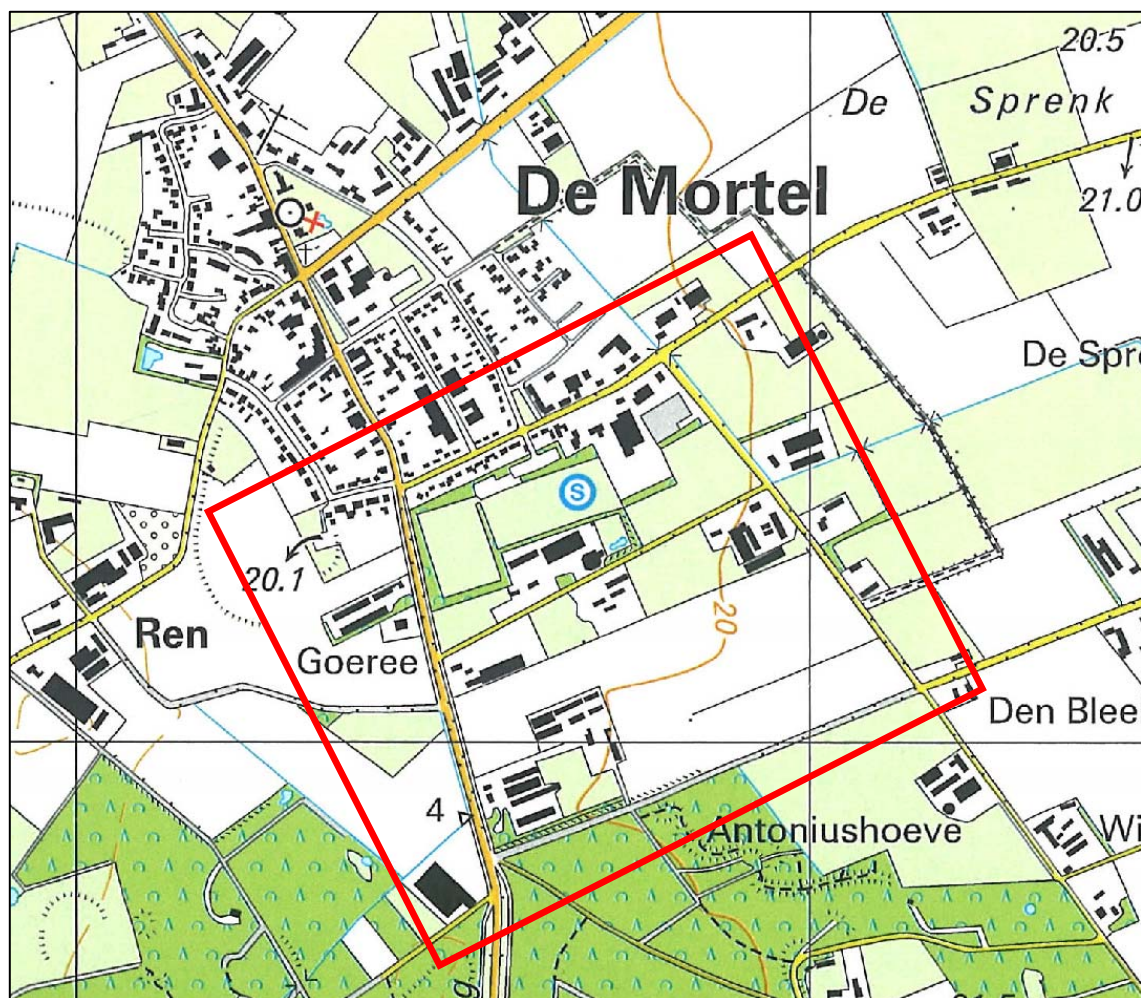
Een plan van aanpak uit 2003 omschreef de stappen die zouden moeten leiden tot een herontwikkeling van het gebied, waarbij inpassing van de individuele wensen (waar mogelijk en gewenst) vertrekpunt was. Een langdurig planproces heeft vervolgens plaatsgevonden. In 2007 is de gebiedsvisie De Mortel Zuidrand door de gemeenteraad vastgesteld. De raad staat een gemengd woon- en werkgebied voor ogen, waaruit alle agrarische bedrijven zijn verdwenen door verplaatsing dan wel beëindiging.

Nu is het moment aangebroken om een bestemmingsplan op te stellen om zo de uitwerking van de visie juridisch-planologisch vast te leggen. Vooruitlopend op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de totale herontwikkeling van het gebied wordt in de eerste fase de juridisch-planologische ontwikkeling van de woningbouw met bijbehorende landschappelijke inpassing geregeld. Het betreft hier woningbouw ter compensatie van verplaatsing en beëindiging van intensieve veehouderijen die in het plangebied aanwezig waren.

De ontwikkeling van de woningen met landschappelijke inpassing is in het plangebied niet mogelijk binnen het reeds vigerende bestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het noodzakelijk om voor de beoogde ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk ingegaan op de beoogde planontwikkeling. In hoofdstuk 4 vindt een beleidstoetsing plaats aan de beoogde planontwikkeling. Het vijfde hoofdstuk behandelt de planologisch relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving aan bod. Hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 omschrijven de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan



Uitsnede topografische kaart met globaal het plangebied aangeduid. Bron Atlas Noord-Brabant, 2005.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert–Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.362 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft circa 28.751 inwoners (januari 2010, CBS).

Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel naar de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van De Mortel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

2.2 De Mortel en omgeving

De Mortel is ontstaan in de middeleeuwen. De Mortel is een klassiek voorbeeld van een gehucht aan een kruispunt van wegen. Zoals ook omliggende gehuchten is de nederzetting ontstaan in een lager gelegen, vochtig gebied met waterlopen. Een zogenaamd broekgebied. De dorpsnaam is afkomstig van ‘mos’ of ‘most’, wat moerasachtige grond betekent. Omliggende terreinen waren hoger en droger, zoals dekzandruggen waarop de akkers werden ontwikkeld, of vlakker en natter, zoals de wijstgronden op de Peelhorst.

Bepalend voor de huidige cultuurhistorische identiteit en kwaliteit van de kern en omgeving is in de eerste plaats dat een deel van de verschillende stadia van de landschappelijke ontwikkeling in het gebied nog altijd herkenbaar is. Hierdoor is er plaatselijk sprake van bijzondere ruimtelijke verscheidenheid (beekdalen, akkerbodems, heidevelden en beemdgronden). De van oudsher aanwezige visuele beslotenheid op de wijstgronden, evenals de openheid van de oude esgronden, is plaatselijk in belangrijke mate nog aanwezig.

De ontginning van De Mortel en omgeving heeft geleidelijk plaatsgevonden en kan worden beschouwd als een oude heideontginning. Dit heeft plaatsgevonden volgens een rationeel patroon van loodrechte wegen en waterlopen, maar met kleinere kavels en meer erfgransbeplantingen.

Als gevolg van ruilverkaveling is de karakteristiek van veel oudere ontginningen verloren gegaan. De Mortel wordt als één van de belangrijkste gebieden aangemerkt waar de samenhang nog goed herkenbaar is.

2.3 Plangebied Zuidrand

Het plangebied Zuidrand is, zoals de naam al aanduidt, het gebied ten zuiden van de bebouwde kom van De Mortel, gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied is niet strikt begrensd maar beslaat in ieder geval de zone tussen de Bleek aan de oostzijde en de Bakelseweg aan de westzijde, tot aan de bestaande bosrand in het zuiden (Nederheide). Ook vormt het agrarisch bedrijf aan de Bakelseweg 33 onderdeel van het plangebied.

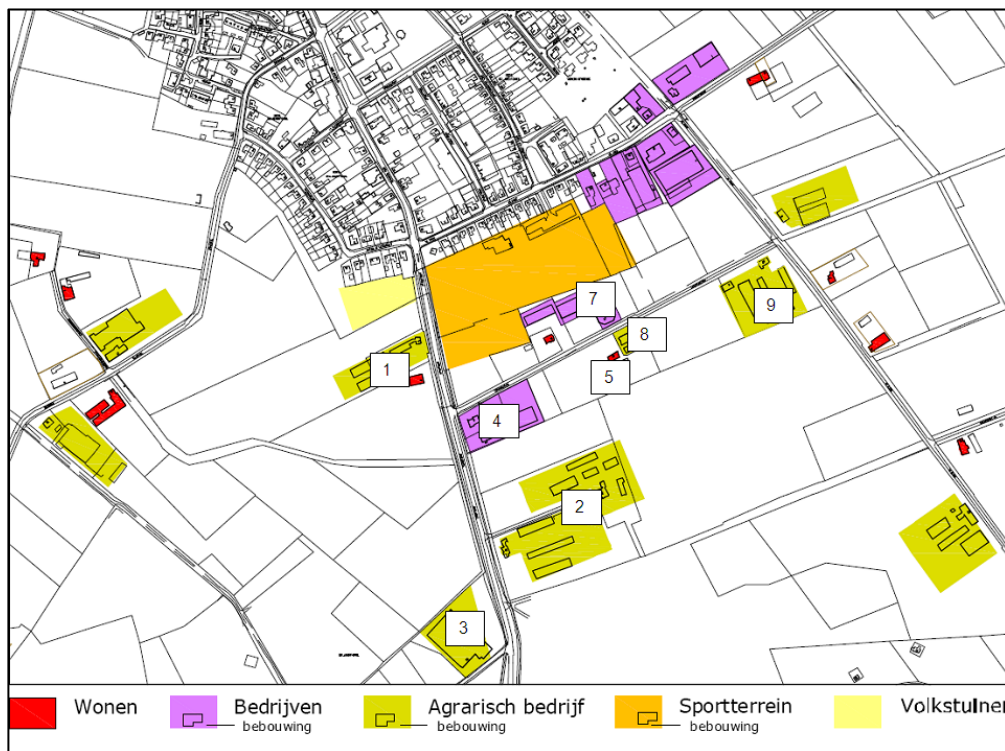
Het plangebied kenmerkt zich als een typische kernrandzone, waarin veel functies zijn gesitueerd. Een deel van het gebied, ten oosten van de Bakelseweg, is in gebruik als sportterrein. Daarnaast is sprake van weiland en paardenwei langs de Leeuwerikweg en de Bleek, diverse woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Aan de Bakelseweg zijn gelegen:

1. een tentenverhuurbedrijf;
2. twee voormalige agrarische bedrijfslocaties;
3. een agrarisch bedrijf (varkenshouderij).

Aan de Leeuwerikweg zijn gevestigd:

4. kleinschalige bedrijvigheid (milieuvergunning voormalig plasticrecyclingbedrijf nog wel aanwezig);
5. enkele (bedrijfs)woningen;
6. een aannemersbedrijf;
7. een grootschalige kaashandel;
8. een voormalige agrarische bedrijfslocatie;
9. een woonlocatie bestaande uit drie woningen en drie bouwkavels op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.



Weergave plangebied met functies. De nummers corresponderen met de bovenstaande beschrijving.

De Leeuwerikweg, voormalige landweg, heeft te lijden onder het af en aan rijdende vrachtverkeer vanuit de Bakelseweg. Bermen worden stuk gereden, de afwatering is gebrekkig en de laanbeplanting is gefragmenteerd. Langs de Bleek is overwegend sprake van agrarische bedrijven, dan wel aanverwante agrarische bedrijven zoals een paardenhouderij.

Nabij de dorpskern van De Mortel veranderen de functies langs de Bleek en staan er enkele bedrijfshallen en bevinden er zich de opstallen van voormalige agrarische bedrijven. Ter plaatse van het kruispunt met De Smagt is een aantal bedrijven gevestigd op woon-werklocaties.

Bebouwingsvormen

In het plangebied komen verschillende bebouwingsvormen voor. Het betreft zowel oude als modernere agrarische bedrijfsbebouwing en woningen als moderne bedrijfsloodsen. Een deel van de bebouwing komt voort uit de historische landbouwkundige ontwikkeling, tot voor kort de belangrijkste functie in het gebied.

Langgevelboerderijen komen in het plangebied en omgeving alleen voor langs de Bleek, waaronder de boerderij op de hoek met de Leeuwerikweg. Deze locatie (Leeuwerikweg 33) was eigenlijk de eerste boerderijlocatie langs de Bleek. Een andere historisch belangrijke locatie is de locatie Bakelseweg 30. Dit is een boerderijlocatie van voor 1850, gelegen in de bosrand. Enkele andere woningen/keuterboeren lagen aan de verlengde Nachtegaallaan. De route van deze woningen naar de kern De Mortel liep over het erf van Bakelseweg 30/32.

Landschappelijke kenmerken

De volgende kenmerken van de landschappelijke inpassing van de oude boerderijen zijn van belang voor de landschappelijke kwaliteit in het gebied:

- boerderijen staan doorgaans langs de weg, soms dwars op de weg;
- bomenrij (3 a 4 populieren, leilindes, eiken) voor de gevel, op het erf;
- hagen om de voortuinen van beuken, haagbeuken of veldesdoorn;
- langgevel boerderijen waarbinnen verschillende onderdelen (woning, deel, schuur, stal) herkenbaar zijn: dus geleding, ook in raam- en deurpartijen;
- diverse bouwmaterialen zowel in daken als deelruimten;
- in de oude heideontginningen, zoals langs de Bleek, ook moderne boerderijen met een apart woonhuis met tuin rondom, lange stallen achter de woning, dwars op de weg. Ook hier bomen voor de gevel.

2.4 Plangebied Zuidrand De Mortel, fase 1

Vooruitlopend op de juridisch-planologische procedure voor de gehele herontwikkeling van het plangebied Zuidrand wordt een eerste fase in procedure gebracht. Het gaat hier om de locaties 2, 3 en 9 zoals aangeduid op de voorgaande kaart. De locaties zijn:

- twee voormalige agrarische bedrijfslocaties (nr. 2);
- een agrarisch bedrijf (varkenshouderij) (nr. 3);
- een woonlocatie bestaande uit drie woningen en drie bouwkvavels op een voormalige agrarische bedrijfslocatie (nr. 9). Deze locatie is in het verleden reeds onderwerp geweest van een artikel 19 lid 1 procedure, waarbij de woningen een juridisch-planologische bouwtitel hebben gekregen.



*Foto-impressie
plangebied met
aanwezigheid agrarische
bedrijven voor de sloop.*

3 PLANONTWIKKELING

3.1 Inleiding

Voor het plangebied Zuidrand De Mortel wordt gekozen voor het faciliteren van bestaande bedrijvigheid (langs de Leeuwerikweg) in combinatie met een impuls voor recreatie en ruimtelijke kwaliteit.

Concrete resultaten die in het plangebied bereikt wenst te worden zijn:

- beëindiging van zeven intensieve veehouderijen (een viertal bedrijven is reeds opgeheven);
- 13.500 m² aan stallensloop, waarbij 10.000 m² aan versterking wordt teruggebracht*;
- 10.653 kg ammoniakreductie*;
- 1 km aan uitbreiding fiets- en wandelroutes;
- van zes naar zeven locaties voor lokale bedrijvigheid;
- van twee naar zeventien burgerwoningen (inclusief voormalige bedrijfswoningen);
- versterking bos door uitbreiding met circa 1,5 ha;

Resultaten met een * zijn al (grotendeels) gerealiseerd.

3.2 Potentie en knelpunten plangebied

Kenmerkend in het gebied is de historisch bepaalde en nog aanwezige orthogonale structuur, die een belangrijke drager kan vormen voor de verdere invulling van het gebied. Samen met bestaande beplantingen langs wegen en kavelgrenzen kan worden gesproken van een 'kamerstructuur'.

In potentie heeft het plangebied nog steeds stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Vooral de genoemde landschappelijke structuur en de aanwezige groenvoorzieningen bieden een goede basis.

In de huidige situatie heeft het geheel echter behoorlijk aan kwaliteit ingeboet. Vooral de veelheid aan functies, de matige inrichting van de buitenruimte, de te smalle profielen in relatie tot het transportverkeer, het ontbreken van erfbeplanting etc. geven het geheel een wat rommelige aanblik.

De beeldkwaliteit in De Mortel wordt meer in detail bepaald door de wegprofielen, tuininrichting en gevelarchitectuur. De uitvalswegen zijn tweezijdig voorzien van eiken, de landwegen vaak slechts eenzijdig, eveneens met eiken. Op enkele plaatsen staan ook essen, esdoorns, wilgen of populieren, al naar gelang de vochtigheid van het terrein. Vanaf de Bakelseweg is sprake van een matige entreesituatie. Vanaf de Bleek is er nog sprake van een aantrekkelijke entree, met oostelijk goed zicht op de Beemdgronden.

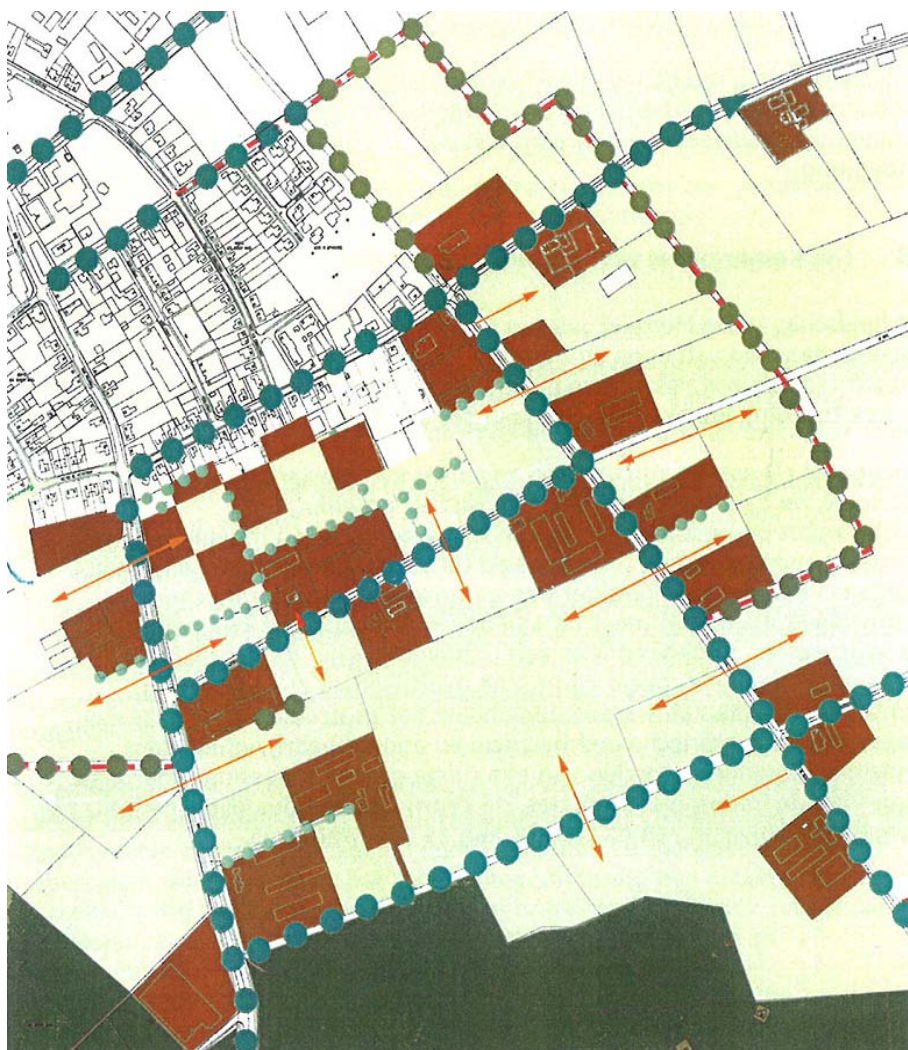
Opvallend is verder dat in het gebied geen sprake is van een recreatieve structuur in de vorm van (doorgaande) wandelpaden. Men kan alleen door het gebied wandelen via de verharde wegen Leeuwerikweg en Bleek. De voortuinen aan de randen van het dorp en daarbuiten zijn vrij diep. Zowel voortuinen als achtertuinen zijn vaak voorzien van een haag van ca. 0,5 tot 1,5 meter hoog. Dit zorgt voor een vrij groen beeld, vooral ook aan de entrees van het dorp. Hagen

langs de perceelgrenzen zijn van groot belang voor de beeldkwaliteit, juist ook wanneer nieuwe ontwikkelingen worden ingepast.

De kansen om het karakter van het landschap te behouden of te versterken bestaan vooral uit het gebruik maken van elementen van het frame (doorgaande wegen parallel aan de oude beekdalen, heidepaden, grenswegen, grenssloten, ontginningsrasters, kavelsloten, afwateringsbeken, resterende kavelrichtingen). Dit geldt zowel voor natuurontwikkeling, verstedelijking, de aanleg van paden.

Daarnaast speelt water in de verkaveling een belangrijke rol. Het stelsel van waterlopen volgt voor een deel de wegen en voor een deel de kavelgrenzen. De belangrijkste waterloop in het plangebied en omgeving is de Rips. Deze loopt langs de oostelijke grens van de bebouwde kom van De Mortel.

Dit stelsel van wegen en paden is goed bruikbaar voor woon-werkverkeer en ook voor recreatief verkeer. Vanuit de kern echter kan met betrekkelijk korte aanvullende routes de recreatieve uitloop sterk worden verbeterd. Dit kan ook aansluitend aan bestaande routes aan de westzijde van de kern.



Kamermodel De Mortel Zuidrand.

3.3 Doelstellingen planontwikkeling Zuidrand De Mortel

Met het plan wordt een kwaliteitsimpuls van de zuidzijde van De Mortel nagestreefd. Door toevoeging van natuur, een kwaliteitsverbetering van het landschap, sanering van intensieve veehouderijen in kwetsbare gebieden en toevoeging van recreatieve mogelijkheden wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering. Met het behoud en versterking van enkele (kleinschalige) niet-agrarische bedrijfslocaties worden sociaaleconomische ontwikkelingsmogelijkheden in stand gehouden. Deze bedrijfslocaties stimuleren de lokale bedrijvigheid en dragen bij aan de versterking van de leefbaarheid in een kleine kern als De Mortel.

Ten aanzien van de toevoeging van (burger)woningen in het gebied wordt aansluiting gezocht bij meerdere regelingen. De realisering van woningen op plekken in het buitengebied, die normaliter niet voor stedelijke functies in aanmerking komen, is in dit geval noodzakelijk voor de sanering van de intensieve veehouderijen. In het licht van de totale ontwikkeling en ruimtelijke verbetering van het gebied Zuidrand De Mortel zijn de woningbouwlocaties ruimtelijk acceptabel ingericht.

3.4 Kamermodel als uitgangspunt

Het landschap in de Zuidrand laat zich dus lezen als een aaneenschakeling van open en besloten ruimtes, met fraaie en soms wijde doorzichten. De vertaling hiervan is het Kamermodel dat dient als onderlegger voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Functioneel zal sprake zijn van een zogenaamde 'afwaartse beweging'. Naar buiten toe zal de invulling minder intensief en groener zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar dynamische en minder dynamische functies. Landelijk wonen (bijvoorbeeld ter vervanging van stallen) heeft doorgaans een rustiger karakter dan agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid, en draagt meer bij aan de landschappelijke kwaliteit.

Stedelijk wonen, in de vorm van een uitbreidingswijk, daarentegen is intensiever dan bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid of sportterrein. Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat gestreefd wordt naar een vervanging van agrarische bedrijvigheid en andere bedrijvigheid door 'landelijke' woningen voorzien van een ruime groene inpassing. Daarnaast wordt voor de intensievere functies, de bedrijven, een duidelijke begrenzing voorgesteld, zuidelijk van en parallel aan de Leeuwerikweg.

3.5 Invulling kamers

De kwaliteit van het kamermodel wordt zowel bepaald door behoud en versterking van de open ruimtes als door de kwaliteit van de besloten ruimtes, de plekken waar bebouwing staat of komt staan en/of 'rode' activiteiten plaatsvinden.

Uitgangspunt is het faciliteren van de wensen van de huidige gebruikers van het gebied in combinatie met een ervaring waar het gaat om ruimtelijke kwaliteit. Nu is er sprake van overlast, milieuhygiënische belemmeringen, uitbreidings- en verplaatsingswensen van bedrijven en bewoners waarvoor tot nu toe geen ruimte of oplossing kon worden gevonden. Ook laat de ruimtelijke kwaliteit van met name de Leeuwerikweg sterk te wensen over.

Het oplossen van deze problemen, binnen het raamwerk van de visie (het kamermodel), is dan ook de opgave voor de korte termijn. De verplaatsing van agrarische bedrijvigheid uit het gebied dan wel de beëindiging ervan geeft mogelijkheden om een impuls te geven aan de andere kwaliteiten van het gebied.

De bebouwingslocaties die de agrariërs achterlaten worden heringevuld met landelijk wonen, hetgeen in financiële zin de sanering van de bedrijven mogelijk maakt.

Door bestaande niet-agrarische bedrijven aan de Leeuwerikweg, waarvan de bedrijfsonderdelen soms gescheiden van elkaar zijn, te faciliteren in hun wens tot clustering van de bedrijfsactiviteiten in combinatie met een landschappelijke aankleding van het erf snijdt het mes aan twee kanten: landschappelijke inpassing en stimulering van de sociaaleconomische vitaliteit van de kern De Mortel. Geborgd wordt met onderhavig bestemmingsplan dat bedrijvigheid aan de Leeuwerikweg in de zin van milieuzonering eventuele toekomstige ontwikkeling van woningbouw ten noorden van de Leeuwerikweg niet zal frustreren.

In combinatie met de genoemde ontwikkeling ontstaat ruimte voor herinrichting van de Leeuwerikweg, aanleg van beplantingen ter inpassing van bedrijven, een nieuwe recreatieve route parallel aan de Leeuwerikweg in combinatie met een groenstrook en een nieuwe wandelroute tussen de Leeuwerikweg en het bosgebied Stippelberg.

3.6 Inrichting van de wegen

3.6.1 Bakelseweg: doorgaande laan

De Bakelseweg vormt een historische route en entree naar het dorp vanuit het zuiden. Beoogd wordt een inrichting als brede laan met aan weerszijden, op flinke onderlinge afstand, buitenplaatsachtige percelen. Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen langs de weg worden gerealiseerd, eventueel in combinatie met recreatieve activiteiten, natuur en landschap, paardenhouderij e.d.

Verdergaande ontwikkeling met bedrijfsmatige activiteiten wordt langs deze weg echter niet voorgestaan. De voorterreinen moeten worden vrijgehouden van al te dichte beplantingen of bebouwing. Indien mogelijk water (vijver, brede straten e.d.) op het voorterrein toepassen bij de inrichting. Bij de dorpsentree wordt een brede open ruimte tussen nieuwe woonbebouwing en nieuwe woon-werklocaties ingericht bij wijze van buffer, gecombineerd met een recreatieve route. Vanuit het dorp ontstaat een soort 'wigvormig' profiel, waarbij gezien vanaf het dorp het blikveld zich verbreed (dorpsentree).

3.6.2 De Bleek: landweg

De Bleek (oostzijde van het plangebied) is een smalle landweg met een eenzijdige bomenrij. Het beeld is een wat opener agrarisch gebied met agrarische bouwkavels en voormalige agrarische woningen op enige onderlinge afstand. Gestreefd wordt naar terughoudendheid in de toepassing van beplanting om het beeld open te houden. Het beeld kan nog worden versterkt door tussen woningenbouwkavels steeds een agrarisch perceel open te houden en te voorkomen dat er verdichting met bebouwing ontstaat.

Nieuwe gebouwen langs de Bleek worden in beginsel met de gevel georiënteerd op de Bleek, zoals op de historische locatie Leeuwerikweg 33 (oudste locatie aan de Bleek). De hoofdwoning op een dergelijke locatie zal moeten refereren aan een langgevelboerderij.

3.6.3 De Leeuwerikweg

De Leeuwerikweg is een landweg van 5 meter breed die sterk heeft te lijden onder het zware vrachtverkeer naar aangrenzende bedrijven. Rijbaan en bermen worden stuk gereden, laden en lossen vindt plaatselijk eveneens in de berm plaats. Voor de Leeuwerikweg wordt gestreefd naar een gewijzigd profiel waarbij de bestaande rijbaan wordt verbreed en verhard tot 6 meter. Het profiel wordt asymmetrisch, zoals andere landwegen, waarbij langs de noordzijde van de rijbaan de waterloop wordt behouden, de bomenrij wordt behouden en aangevuld en de berm met ca. een halve meter wordt verbreed en beschermd met een opsluitband. De rijbaan verschuift naar het zuiden, daar zal slechts een groene berm van ca. 1 meter breed resteren.

Het gebied is vrij nat, zodat in ieder geval een brede sloot noodzakelijk wordt geacht langs de Leeuwerikweg, dit is de huidige sloot aan de noordzijde. Eventuele greppels ten zuiden van de weg kunnen dan op eigen perceel worden ingericht. De rooilijn voor de bebouwing komt op 15 meter van de berm/sloot. De situering van bedrijfswoningen kan achter deze rooilijn plaatsvinden en eventuele bedrijfspanden worden bij voorkeur nog dieper op het perceel geplaatst (achter de woning).

3.7 Ontwikkellocaties Zuidrand De Mortel

Binnen het plangebied liggen ontwikkellocaties die de herinrichting van het plangebied behelzen. Een uitwerking van deze locaties is hieronder weergegeven.

3.7.1 Bakelseweg 30 en 32

Deze ontwikkellocatie is gelegen langs de Bakelseweg, naast de bosrand, en betreft een tweetal voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het bedrijf aan de Bakelseweg 30 is verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp.

Op grond van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de benodigde financiële dekking worden op deze plek 7 burgerwoningen toegevoegd: 6 nieuwe woningbouwkavels en 1 restauratie / renovatie van een historische schuur tot woning.

Randvoorwaarden

De locatie wordt ingericht tot een landgoedbos met zuidelijk en oostelijk van de reeds aanwezige toegangsweg veel bos en noordelijk van de toegangsweg een wat opener ingericht geheel. De uit te geven percelen zijn gemiddeld circa 1.500 m² groot. Ongeveer 500 m² daarvan is als bouwkavel voor de woning en tuin aan te merken. Het overige deel van het perceel dient als bos of bosachtig te worden ingevuld en als zodanig onderdeel uit te maken van het omringende landschap.

Nieuwe woningen worden allen in één bouwlaag en een kap uitgevoerd. De verschijningsvorm dient aan te sluiten bij de uitgangspunten van de Gereedschapskist voor Woningbouw aan Dorpsranden, die in de gemeente Gemert-Bakel is opgesteld. Aan de rand van de percelen komen houtwallen van ca. 20 meter breed en hagen. Het wordt mogelijk om een rondwandeling door het bos en aanwezige boomgaard te houden. Hierbij wordt herstel van de historische wandelroute, over het erf, van het bos naar de Leeuwerikweg nagestreefd. De paden worden daarbij in halfverharding aangelegd zodat er een minimale toename aan infrastructuur ontstaat.



Gewenste inrichting boswonen op de ontwikkellocatie Bakelseweg 30 -32.

3.7.2 Bakelseweg 33

Op deze locaties was een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij gevestigd. Daarbij was tevens een bouwvergunning aanwezig om een een bedrijfswoning te realiseren. Hiervan is nooit gebruik gemaakt.

Om de ontwikkelingsvisie voor de zuidrand van De Mortel kracht bij te zetten is er een overeenkomst gesloten dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie stoppen. De reden daarvoor is de nadelige milieubelasting van het bedrijf richting de omgeving. Tegelijkertijd is het bedrijf gesitueerd in een extensiveringsgebied, wat allerlei beperkingen aan de groei en het functioneren van de intensieve veehouderij ter plaatse met zich meebrengt.

De eigenaren maken gebruik van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij (V.I.V.) van de provincie. Om deze verplaatsing financieel haalbaar te maken is er met de gemeente afgesproken dat op de locatie 1 extra woning mag worden gebouwd. Voor één woning is reeds

een bouwvergunning verleend (zijnde de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf, maar nooit gebouwd). Met het nieuwe plan worden beide woningen landschappelijk ingepast.

Randvoorwaarden

Op het perceel staat ca. 3.400 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief de vergunde bedrijfswoning. Er wordt veel ruimtelijke en milieukwaliteit gewonnen met de sloop van de stallen en de beëindiging van de agrarische activiteiten. Het plan bestaat uit een nieuw boerenerf waarop twee nieuwe kavels van 1100 m² zijn ingericht. De twee woningen en de bijbehorende vrijstaande garages vormen een ensemble met de karakteristieke verschijningsvorm van het boerenerf.



Links bestaande situatie, rechts gewenste situatie op ontwikkelingslocaties Bakelseweg 33.

De bedrijfswoning bij de bestaande situatie is wel vergund, maar niet gerealiseerd.



Vogelvluchtimpressie bestaande en gewenste situatie op ontwikkelingslocatie Bakelseweg 33.

De bedrijfswoning bij de bestaande situatie is wel vergund maar niet gerealiseerd.

3.7.3 Leeuwerikweg 3

Op deze locatie is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd dat de bedrijfsbebouwing heeft uitgebreid om de eigen goederen (plastics) binnen op te kunnen slaan en de hinder naar de omgeving te beperken. De situatie is echter nog niet optimaal omdat vrachtwagens vaak voor de gebouwen, in de berm en, parkeren voor laden en lassen. Deze situatie is ongewenst en zorgt voor veel overlast.

Om de ontsluiting van het bedrijf voor vrachtverkeer te verbeteren wordt het naast de bedrijfsloods gelegen perceel als inrit en parkeergelegenheid bij het bedrijf betrokken. Een

goede landschappelijke erfinrichting is een voorwaarde. De bedrijfswoning kan ook beter worden ingepast door aanleg van een haag en een bomenrij. Eventuele uitbreiding van de woning kan dan in het verlengde van de woning (in oostelijke richting) plaatsvinden.

Randvoorwaarden

Er komt een inheemse haag (haagbeuk, beuk, Spaanse aak) langs gehele voortuin en voorlangs de bedrijfshal aan de Leeuwerikweg. Langs de Leeuwerikweg komt een bomenrij, met enkele bomen voor de bedrijfsloods aan de Bakelseweg. Een brede houtwal is voorzien langs de oostzijde van het perceel. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, niet in de berm langs Leeuwerikweg.

Opmerking

Bovengenoemde locatie wordt in onderhavige toelichting slechts vermeld als ontwikkellocatie deel uitmakend van het gehele plangebied De Mortel Zuidrand. De juridisch-planologische regeling vindt in een later stadium plaats.

3.7.4 Leeuwerikweg 15 en ong.

Dit voormalig agrarisch perceel is in het verleden gesplitst. De burgerwoning is afgesplitst van de stallen. De woning behoort bij het aannemersbedrijf dat gevestigd is aan de overzijde (Loods achter Leeuwerikweg nr. 14). Het ontwikkelingsvoorstel gaat uit van een bundeling van de bedrijfszonderdelen bij de bedrijfswoning op nr. 15. De sanering van de agrarische locatie heeft reeds plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de sanering kunnen beide percelen weer worden samengevoegd tot één bedrijf. De bedrijfsactiviteiten worden aan de oostzijde van de woning gesitueerd. Dit wordt gecombineerd met landschappelijke inrichting van het open perceel tussen de Leeuwerikweg 3 en 15.

De opslag dient binnen te geschieden, hiertoe kan een loods van enige omvang worden gerealiseerd. Er worden eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en de hoogte van de loods. Gedacht moet worden aan een stenen gebouw met zadeldak en een hoogte vergelijkbaar met voorkomende woningen. Van belang is dat het voorterrein tuinachtig wordt ingericht en van hagen wordt voorzien en met een opgaande beplanting de bedrijvigheid wordt ingepast.

Ten westen van het bedrijfsperceel van de Leeuwerikweg 15 zal ook het herstelde historische pad uitkomen dat vanaf de bosrand wordt aangelegd.

Randvoorwaarden

Het voormalige agrarisch bedrijf is verplaatst. Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten in de loods aan de Leeuwerikweg ong. (achter nr. 14) beëindigd. Het perceel aan de wegzijde, voor en naast de woning, wordt voorzien van een haag. De bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van de woning op nr. 15 komen achter de voortuin. Dit geldt ook voor opslag. Er komt geen opslag vooraan de weg. Deze gronden worden ingericht als voortuin door middel van bomen en hagen. Rondom perceel nr. 15. komt een houtwal. Het perceel tegenover woning op nr. 14 wordt vrij gehouden van bebouwing en dichte beplanting.

Opmerking

Bovengenoemde locatie wordt in onderhavige toelichting slechts vermeld als ontwikkellocatie deel uitmakend van het gehele plangebied De Mortel Zuidrand. De juridisch-planologische regeling vindt in een later stadium plaats.

3.7.5 Leeuwerikweg 14 en 18

Ook voor deze locaties geldt dat gestreefd wordt naar een situatie met een bedrijf met bedrijfswoning. De ruimtelijke situatie kan aanmerkelijk worden verbeterd wanneer de buitenopslag van het aannemersbedrijf verdwijnt en dit deel van het perceel weer als tuin of bossage wordt ingericht. De opstallen van de kaashandel komen binnen afzienbare tijd leeg vanwege bedrijfsverplaatsing. Hergebruik van terrein en opstallen door een bedrijf uit De Mortel is hier aan de orde. Uitbreiding van het bedrijfsoppervlak is niet aan de orde.

Randvoorwaarden

Samenvoegen met woning op nr. 14 als bedrijfswoning. Geen uitbreiding van bedrijfsgebouwen of nieuwe bebouwing. Huidige inrit bedrijf nr. 18 gebruiken maar versmallen, voorterrein representatief inrichten met hagen en bomen. Inrit naar bedrijfshal herinrichten als tuin bij de woning, eventueel beplanten. Inpassing woning door aanleg beplanting tuin tussen woning en bedrijfsperceel. De tuin ten oosten van bebouwing wordt betrokken bij de nieuwe recreatieve groenstructuur, bijvoorbeeld als bergingsvijver.

Opmerking

Bovengenoemde locatie wordt in onderhavige toelichting slechts vermeld als ontwikkellocatie deel uitmakend van het gehele plangebied De Mortel Zuidrand. De juridisch-planologische regeling vindt in een later stadium plaats.

3.7.6 Leeuwerikweg 31 en 33

Op deze locatie is beëindiging van een groot agrarisch bedrijf aan de orde. Op deze historische boerderijlocatie wordt een wooncluster gerealiseerd, dat refereert aan een oud boeren erf, eigentijds uitgewerkt.

De voormalige boerderij (rond 1900) was gesitueerd dwars op de Bleek, midden op het huidige erf en werd vanaf de Bleek ontsloten. In het voorstel zal op dezelfde plek een wooncluster ontstaan dat ruimtelijke overeenkomst vertoont met een oude boerderijlocatie: een hoofdgebouw in langgevelstijl, 3 'bij'gebouwen die een kleinere omvang hebben en minder prominent zichtbaar zijn dan het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt plaats via een centraal gelegen erf.

Opmerking

Voor deze ontwikkelingslocatie is vooruitlopend op de gewenste bestemmingsplanwijziging een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. De goedgekeurde bouwplannen zijn één op één vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

3.8 Zuidrand De Mortel, fase 1

Vooruitlopend op de totale herinrichting van het plangebied Zuidrand De Mortel zoals in de voorgaande paragrafen beschreven wordt met onderhavig bestemmingsplan enkel de ontwikkeling van de woningen met bijbehorende landschappelijke inpassing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het gaat hier om de volgende locaties:

- Bakelseweg 30 en 32
- Bakelseweg 33
- Leeuwerikweg 31 en 33

Onderhavig bestemmingsplan voor fase 1 is ten eerste opgesteld om de ontwikkeling van woningen in het kader van het Afsprakenkader voor de Verplaatsing van Intensieve Veehouderijen juridisch-planologisch mogelijk te maken voor 1 juli 2011. Ten tweede zijn privaatrechtelijk de ontwikkellocaties genoemd onder 3.7.3. tot en met 3.7.5 nog niet voldoende uitgewerkt dat een juridisch-planologische vertaling gewenst is.

4 BELEIDSTOETSING

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevormd door landelijk, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In onderhavig hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken behandeld.

4.2 Rijksbeleid

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is in de zomer van 1999 ondertekend door de volgende vier ministeries: Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (OCW), Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), en Verkeer en Waterstaat (V&W). Deze Nota is voortgevloeid uit het toentertijd geldende kabinetsbeleid. Hierin werd als belangrijkste opgave voor de toekomst genoemd het vinden van een verantwoord evenwicht tussen diverse dilemma's, waaronder dat tussen economische kracht en behoud van de kwaliteit van ons leefmilieu.

De Nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Cultuurhistorie is daarbij van vitale betekenis voor zowel de samenleving als de individuele burger. In de Belvédèreopgave staat centraal dat er een samenhangend rijksbeleid tot stand wordt gebracht, dat voldoende ruimte biedt om cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van Nederland. Deze opgave ligt zowel in het landelijk als in het stedelijk gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijk gebied.

Er is vooral zorg over de vervlakking van de diversiteit en kwaliteit in het landelijk gebied. Deze ontwikkeling vraagt om een trendbreuk die zorg voor bestaande waarden zoveel mogelijk koppelt aan een offensieve, ontwikkelingsgerichte aanpak vanuit de cultuurhistorie. De huidige herbezinning op de functies van het landelijk gebied zal de structuur, inrichting, vormgeving en het beheer van delen van Nederland ingrijpend veranderen.

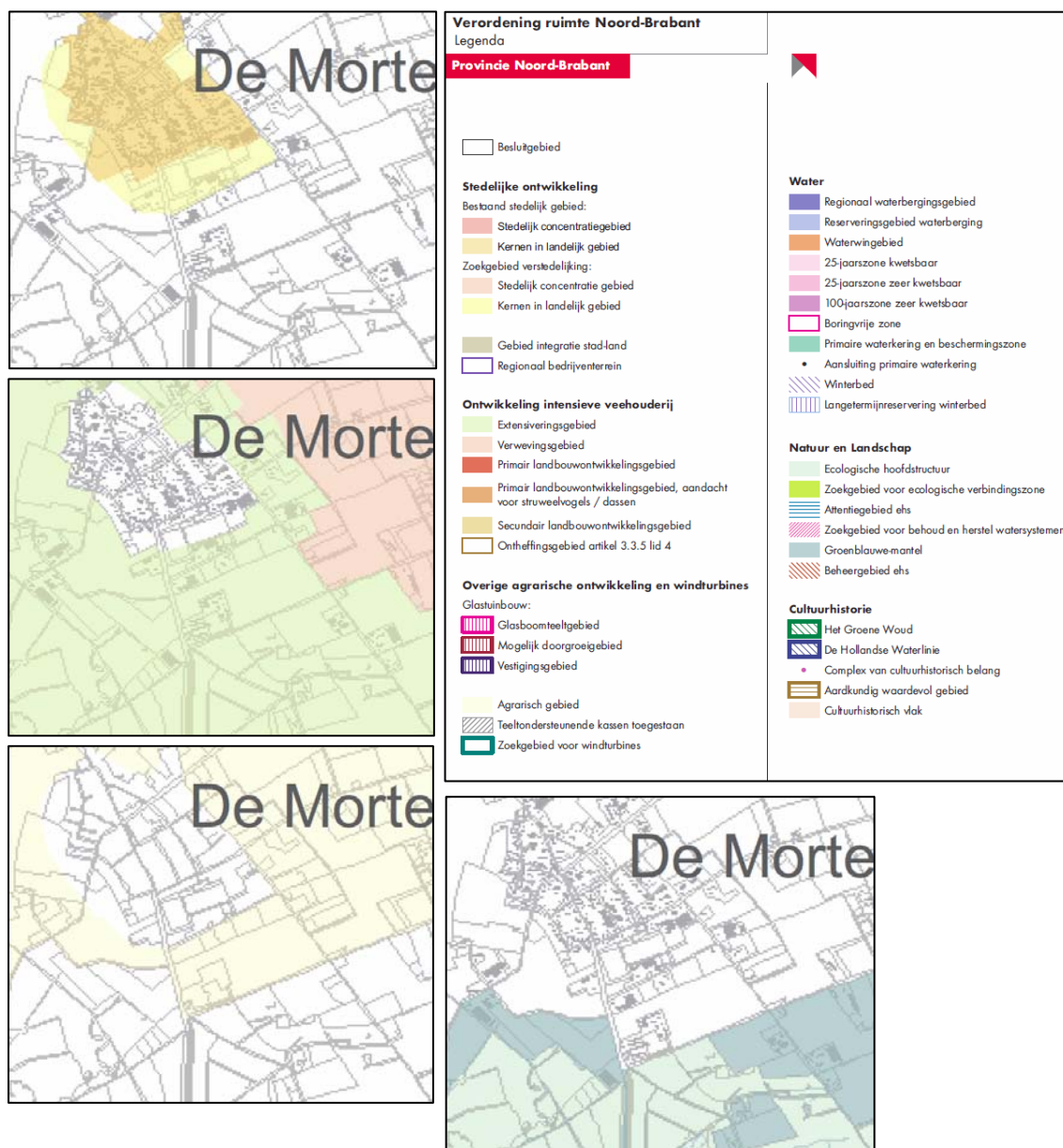
De ontwikkelingen in de landbouw, de recreatie en het toerisme zijn aanleiding tot een herwaardering van het oude cultuurlandschap. Grootschalige natuurontwikkelingen en bebouwing vormen echter een trendbreuk met de cultuurhistorie. In beide situaties gaat het om het vinden van nieuwe structuren en vormen, passend bij de eigentijdse behoefte. Het platteland verandert van een agrarisch productielandschap naar een gedifferentieerd consumptielandschap.

In het kader van het project Belvédère is een Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland opgesteld. Uitgangspunt voor de Belvédèrekaart is dat geen enkel gebied of stad in Nederland cultuurhistorisch 'waardenloos' is, immers, elke plaats of gebied vormt de uitdrukking van de geschiedenis van die plek en heeft een specifieke waarde.

Bij de samenstelling van deze kaart is een onderverdeling gemaakt in twee categorieën:

- gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden;
- gebieden met primair sectorale cultuurhistorische waarden.

Anderzijds kunnen gebieden met lage ruimtelijk dynamiek en gebieden met een hoge ruimtelijke dynamiek worden onderscheiden. Zuidrand De Mortel is een gebied met sectoraal cultuurhistorische waarden + een lage ruimtelijke dynamiek. In een dergelijk gebied is een generiek cultuurhistorisch en ruimtelijk beleid het uitgangspunt. Het beleid richt zich op het herkenbaar houden van de historisch gegroeide situatie en het in stand houden van cultuurhistorische waardevolle elementen. Dit voorwaardenstellend beleid is van belang om autonome en kleinschalige ontwikkelingen die op termijn de verschijningsvorm beïnvloeden, te begeleiden.



Uitsnede kaarten Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2). Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

4.3 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte, fase 1 en fase 2

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) regelt een aantal ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en zoals dat tegenwoordig is opgenomen in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).

1. Agrarisch gebied

Het plangebied is grotendeels gelegen in het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. De hoofdzaak ligt in de ontwikkeling van de agrarische economie waar ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn.

De ontwikkellocaties Bakelseweg 30 en 32 en Leeuwerikweg 31 en 33 liggen in het agrarisch gebied. De laatste locatie is juridisch-planologisch toegestaan op grond van een reeds doorlopen artikel 19 lid 1 procedure. Voor wat betreft de locatie Bakelseweg 30 en 32 wordt gesteld dat er sprake is van een ligging in een kernrandzone. Onder een kernrandzone wordt verstaan een overgangsgebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied en binnen agrarisch gebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie. Binnen kernrandzones is het mogelijk om middels een overgangsbepaling woningen op te richten mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals een goede landschappelijke inpassing van de woningen en het nastreven van kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied c.q. zoekgebied voor verstedeling. Voor de toetsing aan de voorwaarden wordt verwezen naar de bijlage 'Onderbouwing De Mortel Zuidrand volgens Verordening Ruimte, fase 2'. Hierin wordt onderbouwd dat met de bouw van de woningen op de ontwikkellocatie Bakelseweg 30 en 32 voldaan wordt aan de overgangsrechtelijke voorwaarden.

2. Groenblauwe mantel

In het zuiden is een klein deel van het plangebied, locatie Bakelseweg 33, gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan. Ter plaatse bevindt zich een agrarisch bedrijf, waar de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. De bijbehorende opstallen worden daarbij gesloopt. Middels een overgangsbepaling kan ook in de groenblauwe mantel voorzien worden in de bouw van woningen mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals een goede landschappelijke

inpassing van de woningen en het nastreven van kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied c.q. zoekgebied voor verstedeling. Voor de toetsing aan de voorwaarden wordt verwezen naar de bijlage 'Onderbouwing De Mortel Zuidrand volgens Verordening Ruimte, fase 2'. Hierin wordt onderbouwd dat met de bouw van de woningen op de ontwikkellocatie Bakelseweg 33 voldaan wordt aan de overgangsrechtelijke voorwaarden.

3. Bestaand stedelijk gebied

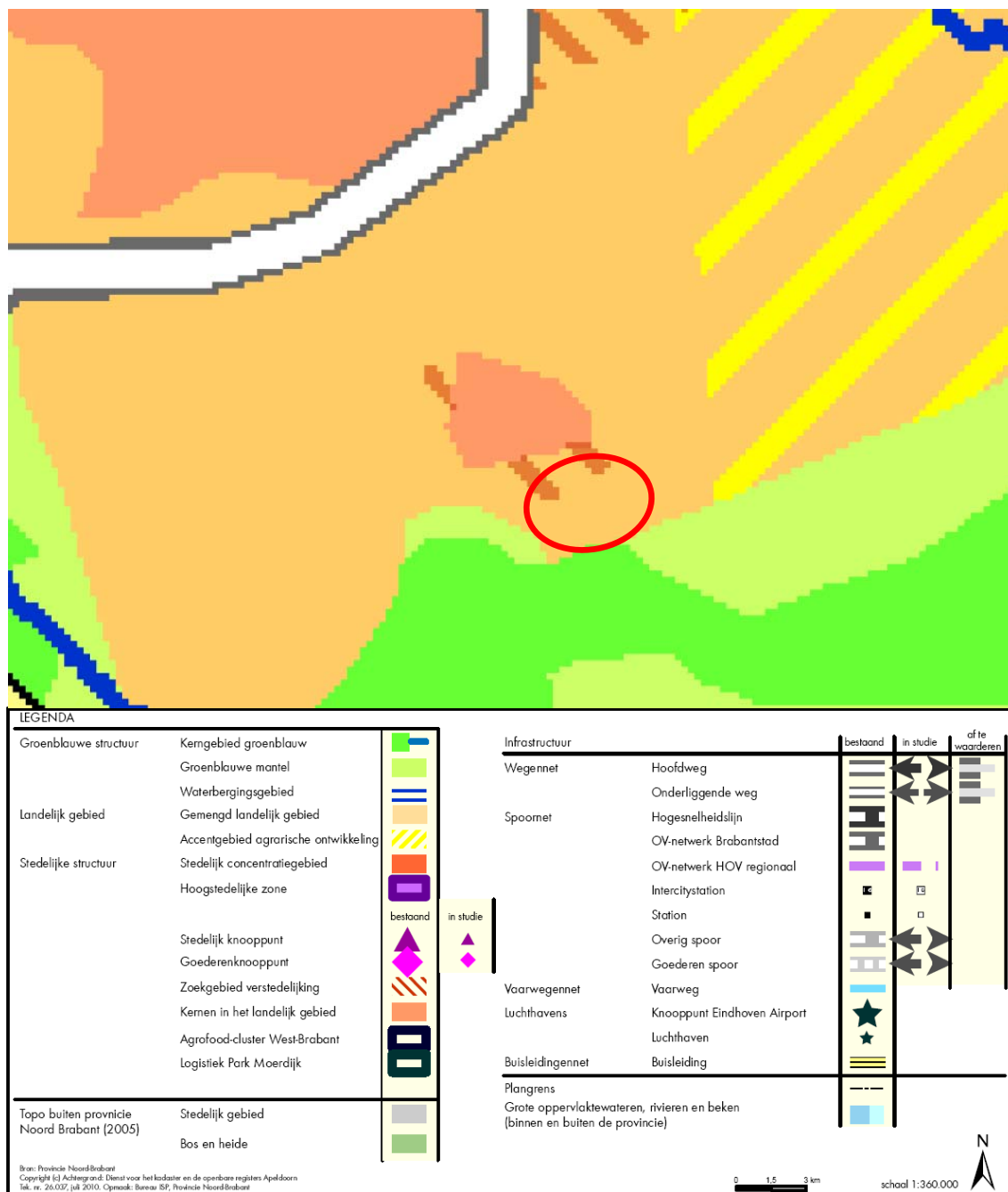
Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is niet van toepassing voor onderhavig initiatief omdat alle ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied zijn voorzien.

4. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Als nieuw ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied nodig is, kan dit binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit gebied is deels van toepassing voor onderhavig plan omdat het zoekgebied stedelijke ontwikkeling tot aan de Leeuwerikweg loopt. Binnen dit gebied liggen enkele ontwikkellocaties waarbij een herbestemming tot bedrijf plus bedrijfswoning gewenst is. Voor onderhavig plan is het bovenstaande niet van toepassing aangezien enkel ingegaan wordt op de locaties waar de woningen zijn voorzien.

5. Ecologische hoofdstructuur

Grenzend aan de zuidzijde van het plangebied Zuidrand De Mortel zijn gronden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Hiervoor geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. De beoogde ontwikkeling van 'boswoningen' ter hoogte van de Bakelseweg 30 – 32 wordt dusdanig landschappelijk ingepast dat juist een versterking met de ecologische hoofdstructuur wordt nagestreefd.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globaal weergegeven plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, 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. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig ontwikkelingsgericht plan.

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. Dat betekent ook dat het leggen van nieuwe bestemmingen met bouw mogelijkheden (nieuwvestiging) in beginsel niet gewenst is. Mede gelet op de verwachting dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen, is er voldoende ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties zoals in onderhavig plan.

Het plangebied is gelegen in het gemengd agrarisch gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende agrarische locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, dienen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van een gemengd agrarisch gebied te passen en dienen rekening te houden met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets).

4.4 Gemeentelijk beleid

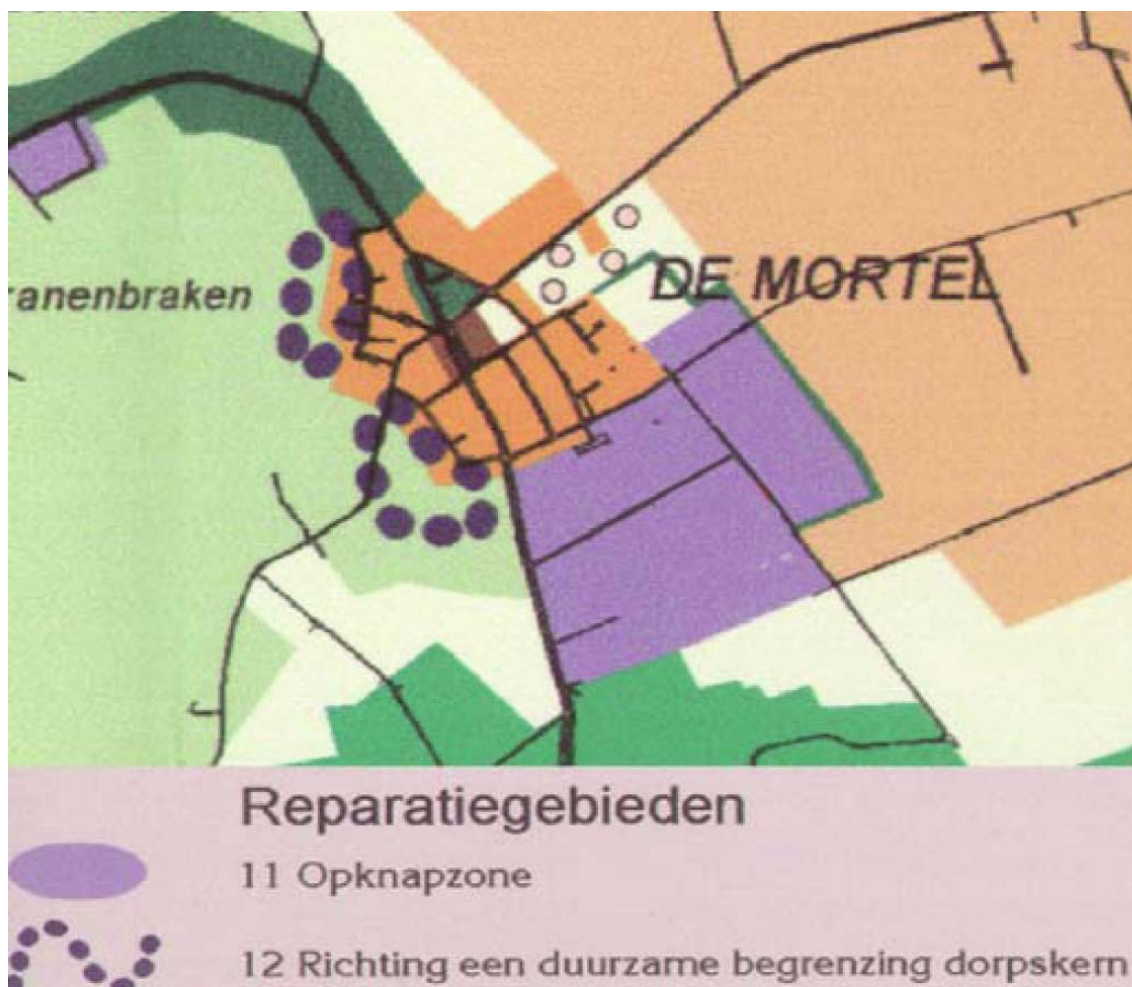
Gemeentelijke StructuurvisiePlus, 2004

De gemeente Gemert-Bakel heeft een StructuurvisiePlus voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Deze visie is op 27 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofddoelstelling voor Gemert-Bakel is het niveau, gebaseerd op het huidige hoogwaardige voorzieningniveau en de sterke gemeenschapszin, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten en hun specifieke mogelijkheden minstens te behouden. Dit betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen wonen en werken.

Het geleiden van veranderingen is de achtergrond van de visie. Plannen en ideeën worden met dit middel beoordeeld en onderbouwd. Tevens is een concreet actieprogramma opgenomen waarvan vele zaken al zijn ingezet.

De ruimtelijke ontwikkeling zal plaatsvinden binnen het raamwerk van landschap, natuur, cultuurhistorie en hydrologie. Water is een belangrijke bouwsteen voor de ruimtelijke ontwikkeling, hydrologisch neutraal bouwen het uitgangspunt.



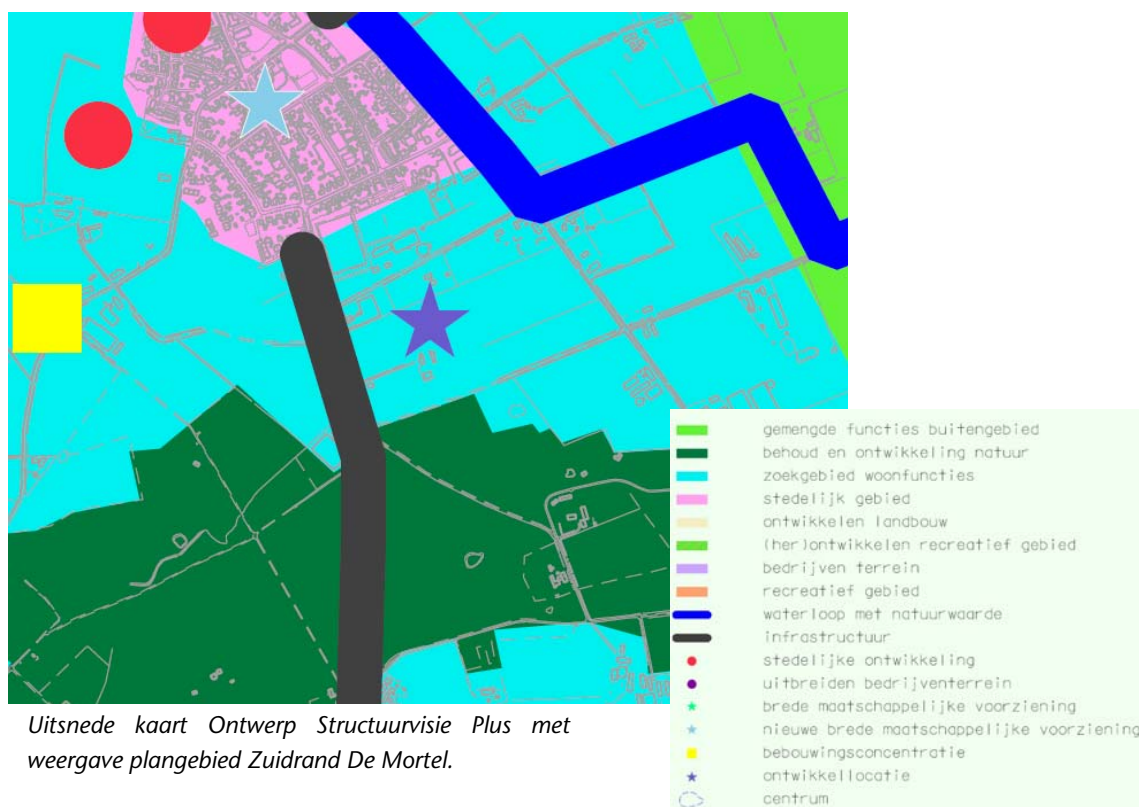
Uitsnede kaart StructuurvisiePlus met weergave plangebied Zuidrand De Mortel zijnde een opknappzone.

Kansen worden gezien in het verbinden en versterken van natuur en landschap, ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en beeldkwaliteit. Daarbij dient te worden gewaakt voor een te hoge belasting vanuit de landbouw en de recreatie.

Op de kaart Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld uit de structuurvisie is per gebied de (veranderings-)strategie weergegeven. Voor De Mortel is de ontwikkeling in hoofdzaak gericht op de landschappelijke omgeving en op ruimtelijke herstructurering van de zuidrand en op afronding van de westrand. De planlocatie is gelegen binnen een 'reparatiegebied' waar 'opknappen' voorop staat.

Dit houdt in dat een zorgvuldige reparatie van de relatie tussen de kern en omliggende waarden gewenst is, op een wijze die recht doet aan de betreffende waarden.

De reparatieslag kan bijvoorbeeld bestaan uit inpassing van een of meerdere woningen, een impuls in landschapsinrichting of, en vaak zal dat het geval zijn, beide. Rafelige randen, versprongen structuren, afgewisseld met openheid en overgangen, bepalen het karakter en de identiteit van de dorpen en dorpsranden.



Ontwerp Structuurvisie Plus 2010, 2011

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie van de gemeente (ontwerp vastgesteld 24 februari 2011). 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 duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

Financiering van de plattelandsvernieuwing vindt plaats door de recreatieve sector, de aan-huis-gebonden beroepen die niet agrarisch zijn, door de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen voor inwoners deels van buiten de gemeente en door natuurontwikkeling.

Op de verbeelding bij de Ontwerp Structuurvisie maakt de zone Zuidrand De Mortel onderdeel uit van het 'zoekgebied woonfuncties'. Middels een ster wordt aangegeven dat deze concrete plek als ontwikkellocatie wordt bestempeld.

Gebiedsvisie De Mortel Zuidrand, 2007

De Gebiedsvisie De Mortel Zuidrand is een nadere uitwerking van de Structuurvisie Plus en de Ontwikkelingsvisie De Mortel. Met de gebiedsvisie is aangegeven hoe de specifieke situatie en de problematiek in dit deel van de kernrand gestuurd kan worden. Door de gemeenteraad is op 26 april 2007 de gebiedsvisie voor het plangebied De Mortel Zuidrand vastgesteld.

De visie omschrijft de gewenste ontwikkeling van het plangebied door toepassing te geven aan het kamermodel. De ontwikkeling van bedrijvigheid, woningbouw en landschapsontwikkeling enerzijds en de sanering van belemmerende agrarische bedrijven anderzijds moet leiden tot een structurele verbetering van het plangebied. Verschillende deelplannen vormen samen één integrale herontwikkeling van het plangebied.

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 onze 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.

Regionaal woningbouwprogramma (SRE)

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

Woningbehoefte De Mortel

Situatie in Gemert-Bakel en specifiek voor de Mortel ten aanzien van huurwoningen

a. Gemert-Bakel algemeen

De plaatselijke woningcorporatie heeft 1812 huurwoningen in Gemert in haar bezit, waarvan:

- 1345 eengezinswoningen;
- 234 seniorenwoningen;
- 233 woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Het aantal woningzoekenden in Gemert was per december 2009 1389; voor de hele gemeente zijn er 2558 woningzoekenden.

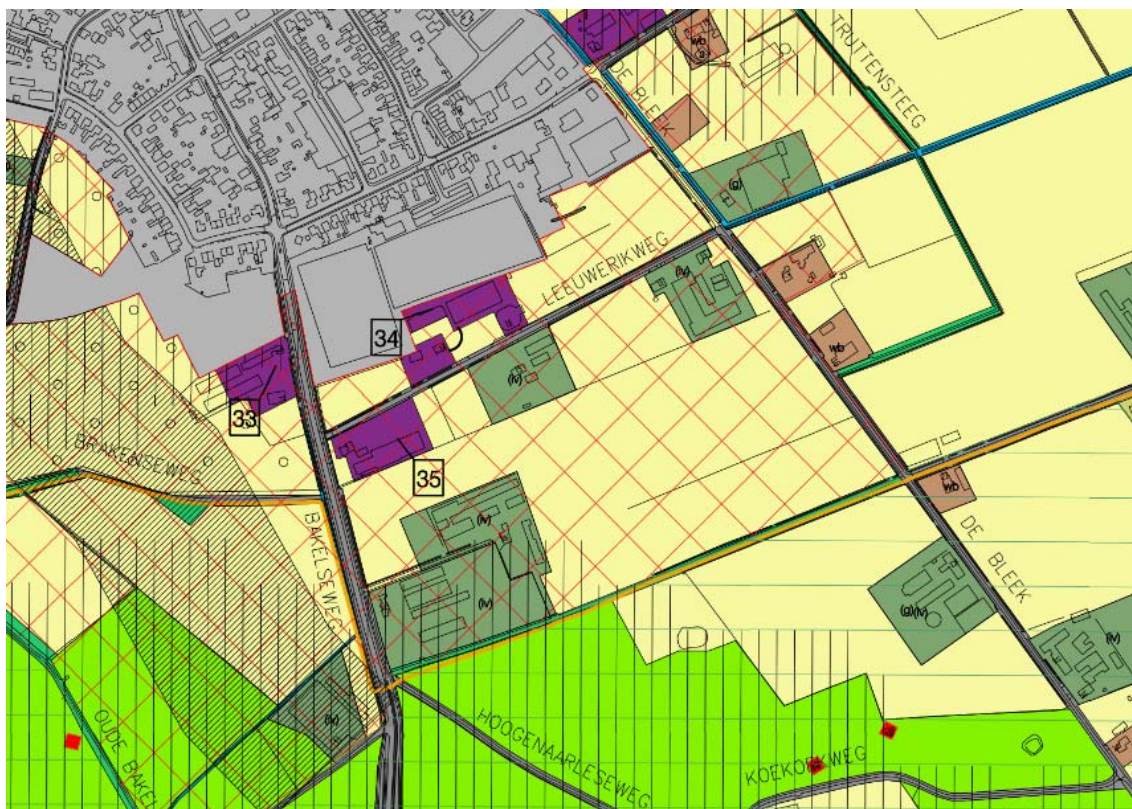
De opgebouwde inschrijftijd op het moment dat iemand een woning accepteert bedraagt gemiddeld 33 maanden.

b. De Mortel

Het huidige bestand aan huurwoningen bedraagt 61. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is 64 (situatie per 1 januari 2010).

Tot slot

Het aantal op te richten woningen is passend binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied", met weergave plangebied Zuidrand De Mortel.

Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”, 2006

De gronden vallen onder de regeling van het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld gemeenteraad: 20 december 2006, goedkeuring G.S.; 21 augustus 2007, goedkeuring Kroon KB: 26 november 2008).

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingen:

- landelijk gebied;
- agrarisch bedrijf;

Daarnaast liggen over het plangebied de aanduidingen ‘extensiveringsgebied wonen’ en ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch bedrijf’ de aanduiding ‘iv’.

De bestemming ‘landelijk gebied’ is van toepassing op het gedeelte van het buitengebied met overwegend een agrarische functie. Binnen deze bestemming komen, afhankelijk van de concrete locatie, diverse ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteiten voor. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet gebouwd worden. Een klein deel van het plangebied, ter hoogte van de Bakelseweg 33, heeft de bestemming ‘natuur- en bosgebied’. Deze bestemming regelt de bescherming, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden. Het agrarisch gebruik is slechts zeer extensief mogelijk en wordt er voornamelijk gericht op natuurbehoud.

De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als agrarisch bedrijf zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen. De aard van het bedrijf kan hierbij zijn aangeduid op de plankaart. Op bedrijven met de aanduiding intensieve veehouderij (‘iv’) is intensieve veehouderij toegestaan naast grondgebonden activiteiten.

Het beleid in gebieden met de aanduiding ‘extensiveringsgebied wonen’ is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Bestaande intensieve veehouderijen of agrarische bedrijven met een intensieve tak mogen de bouw mogelijkheden, die in dit bestemmingsplan zijn toegekend, benutten voor de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en omschakeling naar een intensieve veehouderij is uitgesloten. Ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten is de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden.

Vrijstellingsbesluit

Ter hoogte van de Leeuwerikweg 31-33 is een zelfstandige projectbesluitprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevolgd om door middel van vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan woningbouw mogelijk te maken. De verleende vrijstelling is planmatig verwerkt in onderhavig plan. Als bijlage is aan onderhavig plan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5 TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven en wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de nieuwe (woning)bouwmogelijkheden vanuit diverse invalshoeken. In onderhavig hoofdstuk worden enkel de ontwikkelingslocaties Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32 getoetst aan de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. Voor de locatie Leeuwerikweg 31-33 heeft reeds een toetsing plaatsgevonden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage waar de ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkelingslocatie is opgenomen.

5.2 Bodem

Locatie Bakelseweg 33

Op het terrein aan de Bakelseweg 33 is in april 2008 door Archimil B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) noch de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) verontreinigd is met een van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is daarnaast evenmin verontreinigd met een van de componenten waarop is onderzocht. De infiltratiesnelheid in de toplaag ligt op circa 21 mm/h, een waarde die overeenkomt met de literatuurwaarde voor fijn zand.

Naar aanleiding wordt opgemerkt dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan de herontwikkeling op de onderzochte locatie. Wel wordt raadzaam geacht om na sloop van de bebouwing een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van deze bebouwing uit te voeren.

Handelingen met grond zijn aan regels gebonden. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze conform de geldende regelgeving te worden afgevoerd. In het kader van het bouwstoffenbesluit dient de kwaliteit van de grond te worden vastgesteld.

Locatie Bakelseweg 30 en 32

Op 3 juni 2005 is door Archimil B.V. een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 0329R183) uitgevoerd op de locatie Bakelseweg / Leeuwerikweg. Uit het onderzoek komt de volgende conclusie naar voren.

De grond uit de bovenlaag is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie (Bg (bovengrond) deellocatie 1: weg), koper (bg2 deellocatie 2: akkerland), PAK's (bg1 deellocatie 3: Bakelseweg 32), EOX (bg 2 en bg3 deellocatie 3: Bakelseweg 32), zink (bg2 deellocatie 4: Bakelseweg 30) en minerale olie (bg bovengrondse tank deellocatie 4b: Bakelseweg 30 huidige bovengrondse tank).

Het grondwater is ter plaatse van deellocatie 1 (weg) matig verontreinigd met zink. Het grondwater is ter plaatse van deellocatie 2 (akkerland) plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met één of meerdere zware metalen. Het grondwater is ter plaatse van deellocatie 3 (Bakelseweg 32) plaatselijk licht verontreinigd met chroom, cadmium en zink. Het grondwater ter plaatse van deellocatie 4 (Bakelseweg 30) is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met chroom en zink. Het grondwater ter plaatse van deellocatie 5 (Leeuwerikweg 33) is matig verontreinigd met koper.

Conclusie

De aangetroffen lichte verontreinigingen met minerale olie, koper, PAK, EOX en zink in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Gelet op de aangetroffen matige en sterke concentratie aan zink, koper, nikkel in het grondwater dient op grond van de circulaire een nader onderzoek te worden ingesteld. Gezien de regionale problematiek van verontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van lokale bronnen binnen het onderzoeksgebied wordt een nader onderzoek niet van toegevoegde waarde geacht. Daarnaast wordt met de ruimtelijke ontwikkeling direct contact met het grondwater niet verwacht zodat het risico uit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt blijft.

5.3 Akoestiek (wegverkeerslawaai)

Locatie Bakelseweg 33 Bakelseweg 30 en 32

Door SRE Milieudienst is in maart 2011 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van beide ontwikkellocaties. Het plangebied waar beide locaties in liggen is gelegen binnen de onderzoekszone van de Bakelseweg zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

De geluidsbelastingen zijn berekend tengevolge van deze weg. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai in dit plangebied ter plaatse van twee woningen op de locatie Bakelseweg 33 wordt overschreden met maximaal 5 dB ten gevolge van het verkeer op de Bakelseweg. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht maar niet reëel gebleken. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing te worden verleend. Als motivatie kan gelden: het ter plaatse situeren van woningen ter vervanging van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoning, in het kader van het reconstructieproject.

Voor de locatie Bakelseweg 30 en 32 bedraagt de maximale geluidbelasting 52 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zodat voor deze locatie geen belemmeringen zijn ten behoeve van de bouw van de woningen.

Voor beide locaties geldt wel dat de geluidwering van de gevels zodanig dient te zijn dat in het verblijfsgebied van de woningen de geluidsbelasting maximaal 33 dB bedraagt.

5.4 Flora en fauna

Locatie Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

Door Staro Natuur en Buitengebied is in mei 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen de ontwikkellocaties Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen.

Soorten van FFlijst vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn beschermd. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4.3 van het onderzoek, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Soorten van FFlijst 2/3

In het plangebied komt mogelijk Alpenwatersalamander voor, deze soort staat op FFlijst 2. Werkzaamheden kunnen plaatsvinden indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Wel moet gelet worden op de opmerking gemaakt in paragraaf 3.4.3 van het onderzoek betreft Alpenwatersalamander.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn omgevingsvergunningplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Het is niet bekend of vleermuisverblijven aanwezig zijn in bebouwing en of in de grote bomen langs de Nachtegaallaan. Nader onderzoek in de daarvoor geschikte periode (zie paragraaf 3.4 van het onderzoek) zou dit uit kunnen wijzen. Ter plaatse van het plangebied (Bakelseweg en omgeving) is medio maart 2011 op basis van een sloopvergunning reeds een start gemaakt met de sloop van de opstallen. Nader onderzoek is hier niet meer van toepassing.

Conclusie

Naar aanleiding van het onderzoek vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

5.5 Water

Locatie Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

Onderhavige waterparagraaf is opgesteld ten behoeve van de oprichting van de woningen aan de Bakelseweg 30, 32 en 33.

Beleid

Inleiding

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van

Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Voor alle ruimtelijke plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. De plannen worden eveneens voorgelegd bij het waterschap en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, vertraagt afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gelegen gebieden afgewenteld worden. Afwegingsstappen die worden genomen zijn:

- hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater). Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen

in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.

- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie (bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak).

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

4. *Water als kans*

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken. Belangrijk is hier dat er bij voorkeur een toegevoegde waarde aan water wordt gegeven (hogere belevingswaarde). Te denken valt hier aan een combinatie aan groen, water en bebouwing/verharding. Het zichtbaar maken van water is het plan is een pré.

5. *Meervoudig ruimtegebruik*

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden.

6. *Voorkomen van vervuiling*

Het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen en is het daarom wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitloogbare bouwmaterialen gebruiken en bestrating zo te kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. *Wateroverlast-vrij bestemmen.*

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. *Waterschapsbelangen*

Nieuwe plannen mogen bestaande gebiedsfuncties niet in de weg zitten en dienen dus rekening te houden met ruimteclaims die het waterschap heeft:

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

Uitvoering

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Met behulp van het programma HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) worden meer gedetailleerdere berekeningen gemaakt. Er wordt dan ook uitgegaan van T = 100.

Er dient dus een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat (water op straat is wel acceptabel). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem. Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

Huidige situatie

Het plangebied "De Mortel Zuidrand fase 1" ligt in het buitengebied van De Mortel. In het verleden hebben hier panden / stallen gestaan die nu voor een groot deel zijn gesloopt of worden gesloopt. Drie bestaande panden (woningen) worden opgenomen in het bestemmingsplan en daarnaast komen er 8 nieuwe kavels voor boswoningen bij.

Toekomstige situatie

De beoogde nieuwe kavels hebben een bruto oppervlak van 1.500 tot circa 2.250 m² per kavel. De woningen die hier komen krijgen naar verwachting een verhard dakoppervlak van circa 200 m² en een terreinverharding van 100 m². Voor de 8 nieuwe woningen geldt dus dat er ongeveer 2.400 m² een verharding wordt aangelegd. Daarnaast komen er paden in het plan te liggen om de woningen te ontsluiten. Deze paden worden allen voorzien van halfverharding.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het aan te leggen drukrioleringsstelsel dat via de Leeuwerikweg wordt afgevoerd.

Hemelwater

Regenwater dat op particuliere verhardingen terecht komt moet op eigen perceel worden vastgehouden en geïnfiltreerd. Er is geen slotenpatroon aanwezig om het water naar af te voeren maar de kavels zijn groot genoeg om water op eigen perceel te kunnen laten infiltreren. Regenwater dat op de halfverharde wegen terecht komt kan gedeeltelijk in de weg trekken en verder afwateren richting de bermen.

Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

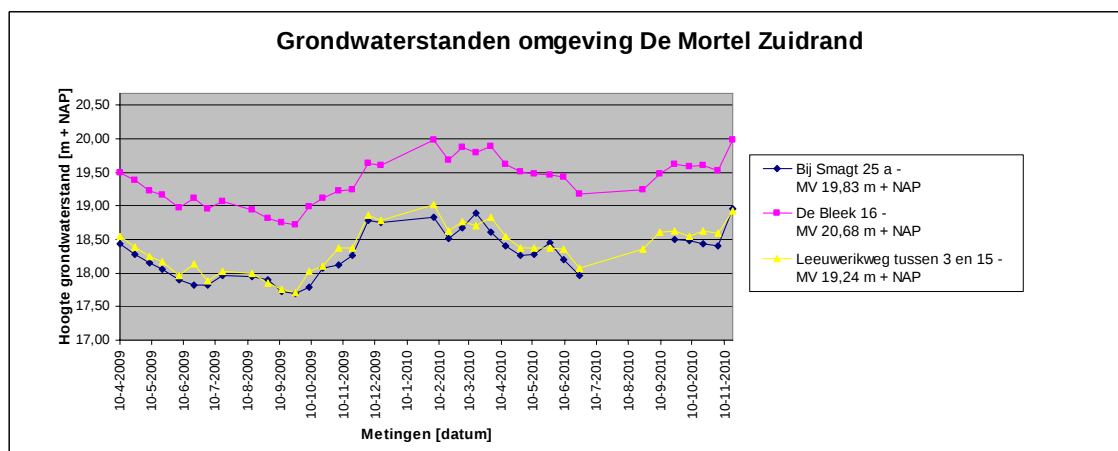
Het water zal oppervlakkig worden opgevangen en geïnfiltreerd door middel van bijvoorbeeld poelen, infiltratiekratten of andere door de particulieren aan te leggen waterbergingen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Dit project is getoetst op verhard oppervlak, grondwaterstanden, bodem en doorlatendheid. Op basis van onderstaande gegevens wordt geadviseerd of infiltratie mogelijk is en op welke manier dit kan gebeuren.

Grondwaterstanden

In de omgeving worden grondwaterstanden bij gehouden sinds april 2009. De grondwaterstanden fluctueren tussen 0,20 m – MV en 1,50 m – MV. De onderstaande grafiek geeft een beeld van de grondwaterstanden in de omgeving de afgelopen 2 jaar. Zowel hoge als lagere grondwaterstanden komen voor. Daardoor kan het zijn dat met name in de winterperiodes weinig ruimte is voor waterberging.



Bodemopbouw en doorlatendheid

De bodemopbouw bestaat uit humushoudende grond in de toplaag, matig fijn donker geel zand daaronder en matig grof zand in de onderlaag. De K- waarde is 7 meter per etmaal. Door de breuklijnen kan het zijn dat dit niet overal zo is. Het lijkt er in elk geval op dat infiltratie in principe geen probleem hoeft te zijn.

Te realiseren berging in plangebied

Het nieuwe plan heeft een totaal geschat verhard oppervlak van 2400 m².

- Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is ongeveer 100 m³. Gemiddeld zo'n 12,5 m³ per kavel.
- Bij een regenval met een herhalingstijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van 125 m³. Het verschil tussen T=10+10% en T=100+10% - i.e. 25 m³ – mag bijvoorbeeld tijdelijk op straat worden opgevangen.

Bij de berekening van het bovenstaande is geen rekening gehouden met infiltratie in de bodem. De grondslag in het plangebied leent zich ervoor om hydrologisch neutraal te ontwikkelen maar de grondwaterstanden werken niet altijd gunstig mee. Rondom de kavels komt bosgebied te liggen. Wanneer hier ook laagten in komen kan het overtollige water van de percelen overstorten in het bosgebied en kan op deze wijze een overstort worden gecreëerd zonder af te voeren op oppervlaktewater.

Op de percelen wordt geïnfiltreerd met een nader door de bewoners te kiezen systeem waarbij per kavel minimaal 12,5 m³ berging boven de GHG wordt gecreëerd. Ten tijde van de bouwaanvraag verwacht de gemeente van de aanvrager een duidelijke oplossing voor het bergen van water op eigen perceel.

Voor de half verharde paden gaat de gemeente ervan uit dat het water kan wegtrekken in de bermen en het nabij gelegen bosgebied waardoor het water in het gebied blijft.

Het plan voldoet hiermee aan het principe van waterneutraal ontwikkelen.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

Binnen het plangebied wordt het hemelwater opgevangen van zowel de bebouwing als de verharding. Particulieren kunnen de waterberging combineren met groen in hun tuinen. De keuze wordt bij hen gelaten.

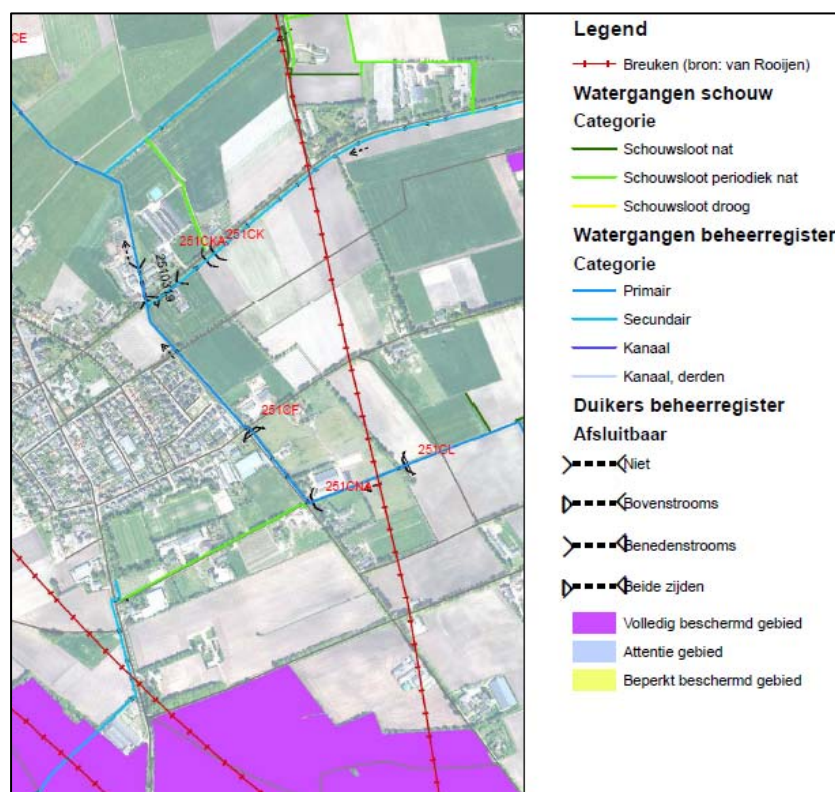
Voorkomen van vervuiling

Bij nieuwe gebouwen en overige verharding dient rekening te worden gehouden met materialen die geen schadelijke stoffen uitlogen. Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend.

Wateroverlast vrij bestemmen

Er is voldoende ruimte rondom de verhardingen om water in het gebied vast te houden. Daarom zal er geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de

ontwikkeling van dit plan. Het peil van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woningen kan stromen.



Waterschapsbelangen

In de omgeving van de ontwikkeling liggen verschillende watergangen. Zowel een schouwsloot als een secundaire watergang. Er mag niet (on)vertraagd worden afgevoerd op de watergangen en deze mogen niet worden gedempt. Daarbij is een watervergunning nodig als er een overstort wordt aangesloten op een watergang.

Daarnaast liggen er breuklijnen in het gebied die mogelijk invloed kunnen hebben op de aanwezige grondwaterstanden. De precieze invloed kan enkel in het veld worden geconstateerd.

Advies waterschap

Op 27 januari 2011 is een reactie van het waterschap ontvangen. Deze is verwerkt in de huidige waterparagraaf. Afstemming met het waterschap heeft daarmee plaats gevonden.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Locatie Bakelseweg 33

Voor onderhavige locatie is door Archeologisch Adviesbureau RAAP in 2008 een verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.

Doel van het onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde

verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen.

In het onderzochte gebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen bij het karterend booronderzoek, terwijl in de omgeving van dit deelgebied wel vindplaatsen bekend zijn. De bodem is grotendeels verstoord en alleen in de noordwesthoek van het gebied is een intacte bodem aanwezig. Verder ontbreken archeologische indicatoren of aanwijzingen voor een archeologische cultuurlaag, wat erop wijst dat die voordat het gebied in de 20^e eeuw in cultuur is gebracht niet is geploegd. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeente onderkent deze aanbeveling.

Locatie Bakelseweg 30 en 32

Ter plaatse heeft nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van het vigerend gemeentelijk archeologisch beleid is wel duidelijk dat deels over het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Naar aanleiding van de gemeentelijke beleidskaarten is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' toegekend.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Locatie Bakelseweg 33

PM

Locatie Bakelseweg 30 en 32

PM

5.8 Externe veiligheid

Locaties Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

Voor het aspect externe veiligheid zijn beide locaties getoetst.

In het kader van externe veiligheid is een tweetal invalshoeken relevant:

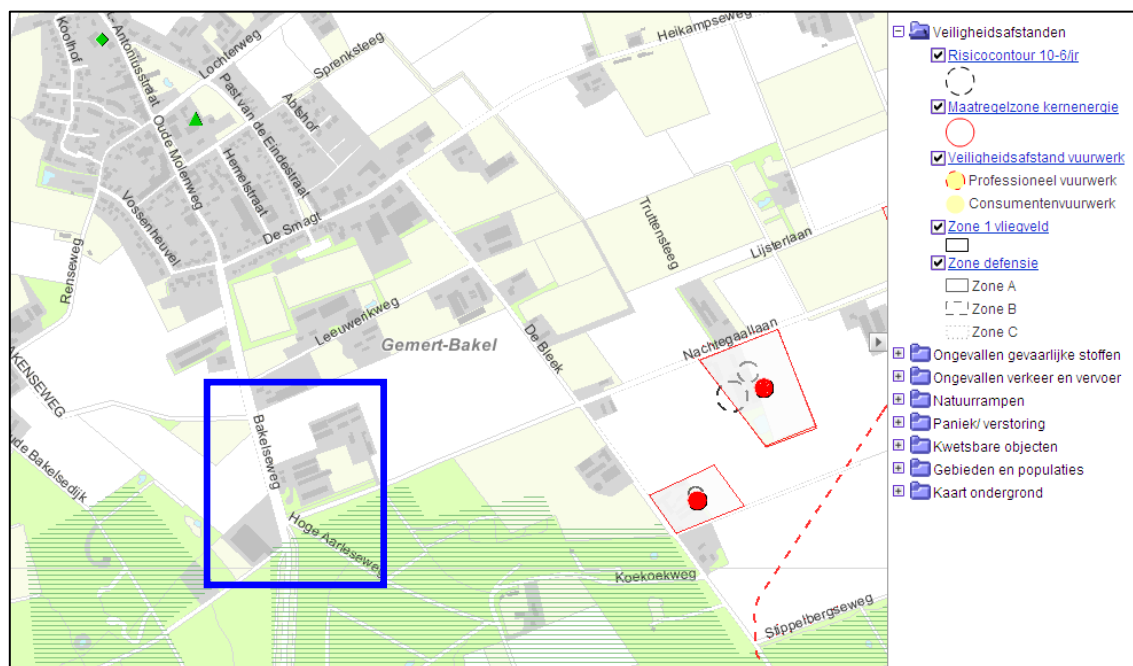
1. externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
2. externe veiligheid vanuit inrichtingen.

Externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft zogenaamde risicoatlassen uitgegeven. In deze atlassen is in tekst- en kaartmateriaal aangegeven op welke wegen dusdanige transporten plaatsvinden dat deze een gevaar kunnen opleveren voor de omgeving. Geen van de wegen nabij het plangebied is in de risicoatlas voor wegverkeer aangegeven als weg waarop gevaarlijke transporten plaatsvinden. Er is uit dit oogpunt dus geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid vanuit inrichtingen

In of nabij het plangebied liggen geen inrichting die vallen onder de regeling Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi). Er is uit dit oogpunt dus geen belemmering voor het plan.



*Uitsnede risicokaart met aangeduid ontwikkelingslocaties Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32.
Bron: provincie Noord-Brabant.*

5.9 Luchtkwaliteit

Locatie Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL

inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toets Wet luchtkwaliteit

Voor de beide ontwikkelingslocaties is de realisatie van circa 8 woningen voorzien. Voor eengezinswoningen kan een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 2,6 verkeersbewegingen per dag, per woning aangehouden worden. Bij een ondergrens van 3.000 woningen komt dit neer op ca. 7.800 verkeersbewegingen.

Logischerwijs kan gesteld worden dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavig plan, lager is dan 7.800 verkeersbewegingen per dag. In vergelijking met de beleidsmatige ondergrens van 3.000 woningen kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavig plan dermate beperkt is dat logischerwijs gesteld kan worden dat de 3% grens nooit gehaald wordt.

Op basis hiervan kan aannemelijk gemaakt worden dat uitgaande van een worst-case scenario waar de verkeersaantrekkende werking van de voormalige functie van het plangebied buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig plan een niet een in betekenende mate toename van de concentratie veroorzaakt.

Tevens kan worden gesteld dat ten behoeve van onderhavig project agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen) opgeheven zijn. Gesteld kan worden dat de verwijdering van deze bedrijven ten gunste is van de luchtkwaliteit aangezien de betreffende intensieve veehouderijen een grote (nadelige) invloed hebben op de luchtkwaliteit (doormiddel van ammoniakuitstoot) ter plaatse. Deze belasting van de luchtkwaliteit is ter plaatse verdwenen ten behoeve van onderhavig project.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat onderhavig project een ontwikkeling betreft die valt binnen de regeling 'niet in betekenende mate' en dat belangrijke belastende functies (intensieve veehouderijen) voor de luchtkwaliteit, verdwijnen. Voor onderhavig project hoeft dan ook geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek met berekeningen uitgevoerd te worden.

5.10 Kabels en leidingen

Locatie Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

Binnen de ontwikkelingslocaties bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen, die belemmeringen opleveren bij de ontwikkeling van het woningen in het plangebied.

5.11 Vliegbasis Volkel

Locatie Bakelseweg 33 en Bakelseweg 30 en 32

De ontwikkelingslocaties zijn gelegen in het radarverstoringsgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter boven NAP niet zodat onderzoek niet nodig is.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Opzet bestemmingsplan

In hoofdstuk 4 is beschreven hoe tot een ruimtelijke opzet van het plan is gekomen. Daarbij is aangegeven dat het plan een heel specifiek doel heeft, namelijk een ruimtelijke kwaliteitsimpuls nastreven van het gebied aan de zuidzijde van De Mortel. Door toevoeging van natuur, een kwaliteitsverbetering van het landschap, sanering van intensieve veehouderijen in kwetsbare gebieden en toevoeging van recreatieve mogelijkheden wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering.

Om dat te bereiken zijn met een aantal participanten overeenkomsten gesloten. Het is wenselijk en noodzakelijk dat het bestemmingsplan deze ambitieuze ontwikkeling mogelijk moet maken en recht doet aan de na te streven kwaliteiten (en deze derhalve voldoende vastlegt).

6.2 Bestemmingsplanregels

Bos (art. 3)

Het betreft de gronden die bedoeld zijn om nieuw bos aan te planten. Uiteraard is bebouwing hier uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 4)

Het betreft de verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor verblijf en voor de ontsluiting van aanliggende gronden en gebouwen zoals de Leeuwerikweg.

Wonen (art. 5)

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan alle in het plangebied te handhaven en te realiseren woningen met de daarbij behorende woonpercelen. Het aantal nieuw te bouwen woningen is vastgesteld op max. 13. De woningen mogen (enkel) worden gebouwd binnen en conform de bouwaanduiding (vrijstaand).

Andere gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd: het gaat daarbij in hoofdzaak om aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen. Er is een ruime maat van max. 120 m² aangehouden vanwege de ligging in het buitengebied. Vanwege de beoogde verschijningsvorm is gekozen voor 3,5 m goothoogte en 10 m bouwhoogte voor de woningen en 3 m resp. 7 meter voor de goot- resp. bouwhoogte van bijgebouwen. Daarnaast gelden de gebruikelijke bouw- en gebruiksregels.

Waarde – Archeologie – 5 (art. 6)

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Bakelseweg 30 en 32 is op grond van het gemeentelijk archeologisch beleid een middelhoge archeologische waarde aanwezig. Doordat ter plaatse nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden worden deze waarden beschermd door middel van deze dubbelbestemming met bijbehorend omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken.

6.3 Algemene regels

Naast de artikelen betreffende de afzonderlijke bestemmingen omvatten de planregels ook een aantal artikelen met algemene regels ten aanzien van bouwen en het gebruik van bebouwing.

Anti-dubbeltelbepaling (art. 7)

Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Algemene bouwregels (art. 8)

Kleine afwijkingen van het plan inzake bouwen worden hier tot op zekere hoogte gelegaliseerd. Verder wordt nog eens gemeld dat –ongeacht het bepaalde van het plan- vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de woningwet zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (art. 9)

In dit artikel worden een aantal zaken genoemd waarbij B&W bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te verlenen van het plan.

Algemene wijzigingsregels (art. 10)

Dit artikel geeft aan dat B&W bevoegd zijn om binnen bepaalde bandbreedtes (de grenzen van) het plan te wijzigen.

Algemene procedureregels (art. 11)

Dit artikel geeft de procedures die gevolgd moeten worden bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van B&W en het verlenen van een omgevingsvergunning.

6.4 Overgangs- en slotregels

Tenslotte kent het bestemmingsplan nog de overgangs- en slotregels:

Het overgangsrecht (art. 12)

Dit artikel betreft de overgangsregeling voor bebouwing of gebruik van gronden of bebouwing die strijdig zijn met de planregels. Bouwwerken die bestaan of mogen worden opgericht, op het tijdstip van ter visie legging van het plan, mogen blijven bestaan, behoudens onteigening, ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot. Het gebruik van de gronden en opstellen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar aard en omvang worden vergroot.

De slotregel (art. 13)

De slotregel geeft aan hoe de regels dienen te worden aangehaald.

7 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente Gemert-Bakel heeft samen met de eigenaren van de ontwikkellocaties overeenkomsten gesloten.

De kosten voor beëindiging van de intensieve veehouderijen, het saneren van de milieucirkels en de sloop van de stallen worden deels goedge maakt door de verkoop van bouwkavels in het gebied. Deze opbrengsten dekken niet volledig de kosten, zodat er een verlies op de exploitatie is. Dit verlies is de investering in ruimtelijke kwaliteit die door de gemeente op zich wordt genomen, waarmee invulling wordt gegeven aan het rood-voor-groen principe.

Het bovenstaande in ogenschouw genomen is de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Inleiding

In de loop van het planproces is diverse keren afzonderlijk gesproken met de betrokken eigenaren van de ontwikkellocaties. In 2008 is de gebiedsvisie voor De Mortel Zuidrand gepresenteerd tijdens een dorpsbijeenkomst. Vervolgens zijn de ontwikkellocaties nader uitgewerkt en heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties. De resultaten van de overlegreacties zijn in onderhavige paragraaf samengevat. Volledigheidshalve zijn de reacties als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant voor vooroverleg. Bij het in procedure gaan van het ontwerp bestemmingsplan is er echter nog geen schriftelijke overlegreactie ontvangen. De eventuele opmerkingen van de provincie zullen worden meegenomen bij het behandelen van de zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas

Door het waterschap is op 21 februari 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. Het waterschap geeft aan dat de wateraspecten goed zijn uitgewerkt in het plan naar aanleiding van eerder overleg. Er zijn geen op- of aanmerkingen op het plan. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

VROM-inspectie

Door de VROM-inspectie is op 17 maart 2011 per mail een schriftelijke overlegreactie verzonden. De VROM-inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

