

Ruimtelijke Onderbouwing

Voor het bouwen van 4 woningen op een
voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de
Renseweg 47 in De Mortel

Gemeente Gemert-Bakel

Opdrachtnummer : 26.13
Datum : mei 2008
Versie : 2
Auteurs : *mRO* bv
Gemeente Gemert-Bakel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	LIGGING EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.2	LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE SITUATIE	9
2.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	11
3.	BEOOGDE SITUATIE.....	13
3.1	OPGAVE	13
3.2	TOEKOMSTIG SITUATIE	13
3.2.1	<i>Inrichting erf</i>	<i>14</i>
3.2.2	<i>Gebouwen en massaopbouw</i>	<i>15</i>
3.2.3	<i>Inrichting buitenruimte.....</i>	<i>15</i>
3.2.4	<i>Architectuur.....</i>	<i>16</i>
3.2.5	<i>Detailering.....</i>	<i>16</i>
3.2.6	<i>Materiaalgebruik</i>	<i>17</i>
3.2.7	<i>Kleurgebruik</i>	<i>17</i>
3.2.8	<i>Bebouwingsregels.....</i>	<i>17</i>
4.	BELEID EN AFWEGING.....	21
4.1	PROVINCIAAL BELEID	21
4.1.1	<i>Streekplan Noord-Brabant</i>	<i>21</i>
4.1.2	<i>Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.....</i>	<i>22</i>
4.1.3	<i>Reconstructieplan De Peel.....</i>	<i>23</i>
4.1.4	<i>Regeling 'Ruimte voor Ruimte'.....</i>	<i>24</i>
4.1.5	<i>Verbrede aanpak 'Ruimte voor Ruimte'</i>	<i>24</i>
4.1.6	<i>Verplaatsing Intensieve Veehouderij bedrijven (VIV regeling)</i>	<i>25</i>
4.1.7	<i>Nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO).....</i>	<i>25</i>
4.1.8	<i>Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant</i>	<i>26</i>
4.2	GEMEENTELIJK BELEID	27
4.2.1	<i>Gemeentelijke Structuurvisie Plus.....</i>	<i>27</i>
4.2.2	<i>Ontwikkelingsvisie De Mortel 2004.....</i>	<i>28</i>
4.2.3	<i>Gemeentelijk Woningbouwprogramma.....</i>	<i>29</i>
4.2.4	<i>Welstandsnota</i>	<i>29</i>
4.2.5	<i>Beeldkwaliteitplan</i>	<i>30</i>
4.3	WATERBELEID	33
4.3.1	<i>Beleid waterschap Aa en Maas.....</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Beleid gemeente Gemert-Bakel</i>	<i>34</i>
5.	MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN.....	35
5.1	GELUIDSASPECTEN	35
5.2	BODEM	36
5.3	WATERASPECTEN	37
5.4	LUCHTKWALITEIT	41
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	42
5.6	ARCHEOLOGIE.....	43
5.7	FLORA- EN FAUNA.....	44
5.8	MILIEUHINDER	46
6.	AFWEGING	47

7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	49
7.1	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	49
7.2	FINANCIËLE ONDERBOUWING	49
BIJLAGE	AKOESTISCH ONDERZOEK	51

1. INLEIDING

Met deze ruimtelijke onderbouwing verleent de gemeente Gemert-Bakel medewerking aan het initiatief voor de omzetting naar een aantal woningen van het agrarische bedrijf aan de Renseweg 47 aan de zuidwestrand van de Mortel.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet vrijstelling verleend worden van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente beoogt de zogenaamde zelfstandige projectprocedure ex. artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doorlopen, en te voldoen aan de voorwaarde dat de vrijstelling gemotiveerd moet zijn met een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Het voorliggende initiatief vindt zijn oorsprong in de Ontwikkelingsvisie De Mortel.

In die ontwikkelingsvisie is voor de gehele kern De Mortel een ontwikkeling voor de langere termijn neergezet. De lange termijnvisie wordt op onderdelen verder uitgewerkt, zoals in de visie voor de zuidrand en de westrand.

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt in hoeverre het initiatief past in deze ontwikkelingsvisie.

De opbouw van de ruimtelijke onderbouwing is als volgt.

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het project en het plangebied opgenomen en in hoofdstuk 3 wordt in het kort de beoogde ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van diverse beleidsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden. Dit hoofdstuk wordt beëindigd met een motivering in hoeverre het beoogde plan binnen de beleidskaders past. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 diverse milieuaspecten behandeld waarmee in het vervolgtraject rekening gehouden moet worden. Ten slotte bevat hoofdstuk 6 de eindafweging.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

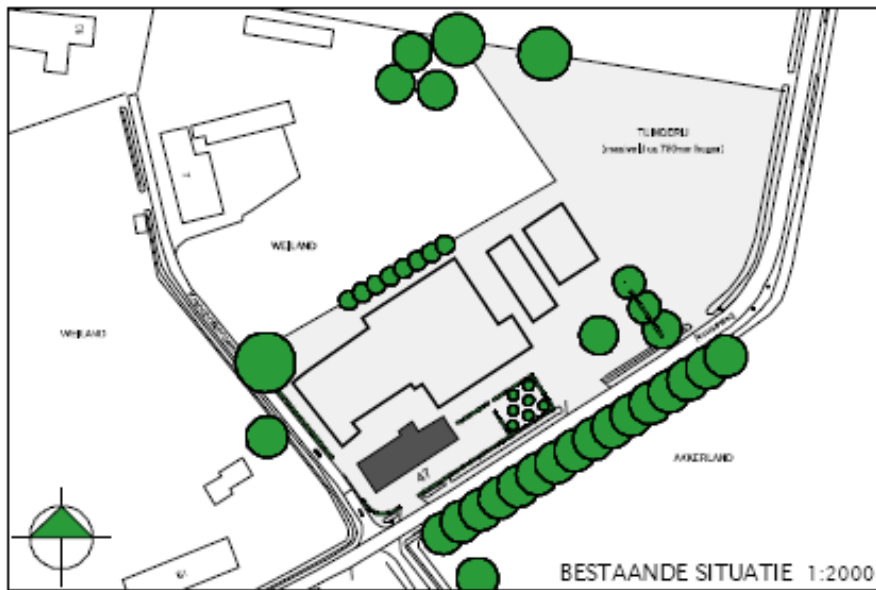
De locatie is gelegen zuid-westelijk van de kern De Mortel (gemeente Gemert-Bakel) op het kruispunt Renseweg en Kranebakenseweg. Het maakt deel uit van het buurtschapje Ren en wordt aan de zuidwestelijke en noordwestelijke kant door bebouwing begrensd. Ten noordoosten ligt het Lage en Hoge Kranebaken, een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol akkercomplex.

Het plangebied Renseweg 47 bestaat uit te slopen bedrijfsgebouwen en een historische langgevelboerderij. De oostzijde van de kavel is in gebruik als tuinderij.

Rond de locatie zijn weidse doorzichten op de omgeving mogelijk.
Aan de voorkant van de kavel markeert een bomenrij de plaats in het landschap.



Luchtfoto/ Ligging plangebied
Bron: Google Earth



Impressie plangebied

Bron: De Loods, Architecten- en adviesbureau bv

2.2 Landschappelijke en cultuurhistorische situatie

Cultuurhistorie

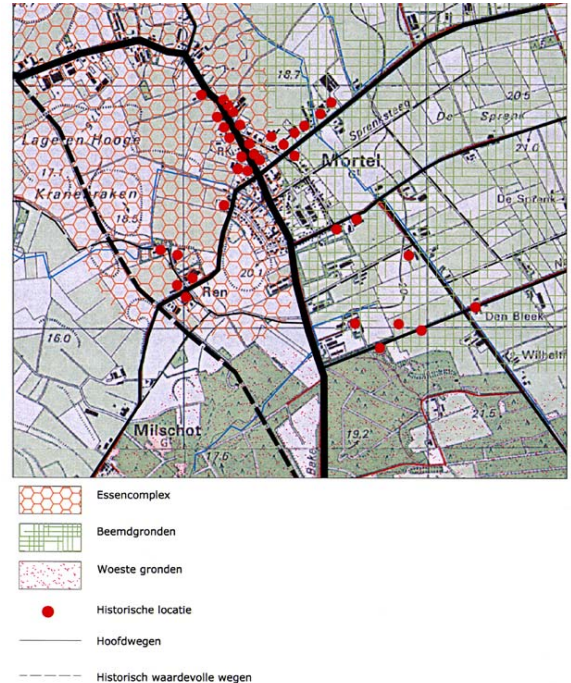
De Mortel, als nederzetting, is ontstaan in de middeleeuwen en is een klassiek voorbeeld van een kransakkerdorp aan een kruispunt van wegen. Zoals ook omliggende gehuchten als Ren, Stap en Boekend is de nederzetting ontstaan in een iets lager gelegen vochtig gebied met waterlopen, een zogenaamd broekgebied.

Bepalend voor de bestaande cultuurhistorische identiteit en kwaliteit is in de eerste plaats dat een deel van de stadia van de landschappelijke ontwikkeling in het gebied nog afleesbaar zijn, waardoor er plaatselijk een bijzondere ruimtelijke verscheidenheid is (beekdalen, akkerbodems, heidevelden, beemdgronden en dergelijke). De van oudsher aanwezige visuele beslotenheid op de wijstgronden, evenals de openheid van de oude esgronden, is plaatselijk in belangrijke mate nog aanwezig.

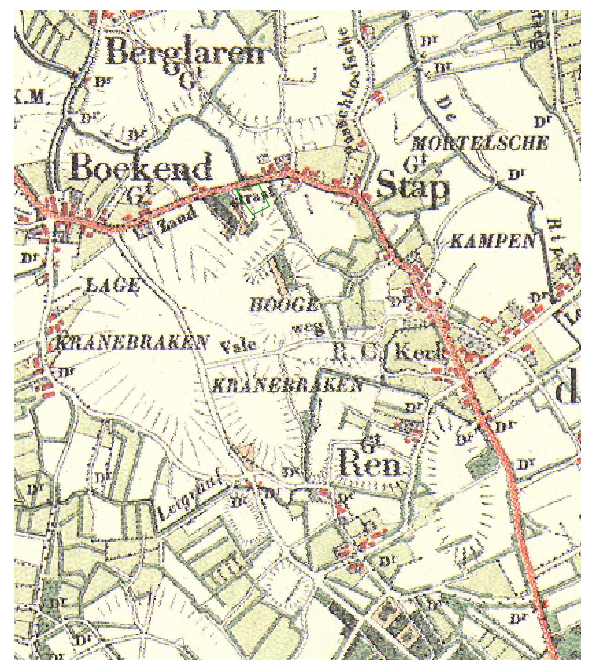
De ontginning heeft geleidelijk plaatsgevonden en kan worden beschouwd als een oude heideontginning. Wel volgens een rationeel patroon van loodrechte wegen en waterlopen, maar met kleinere kavels en meer kavelgrensbeplantingen. De kavelgrensbeplantingen deden dienst als veekering en werden gebruikt als geriefhout (gereedschappen, brandhout e.d.).

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

Van groot belang voor het grondgebruik en het vormen van nederzettingen waren de esgronden: akkers die met plaggen en mest werden verbeterd en die gezamenlijk werden gebruikt. De boerderijen werden aan de randen van de akkers gevestigd, soms in een de vorm van een buurtschap zoals Ren, soms in een lint zoals in Boekend, Zandstraat en De Mortel. Deze laatste vorm wordt een kransakkerdorp genoemd: aan de rand of rondom de akker. Later is De Mortel uitgegroeid tot een dorpskern.



Cultuurhistorische kwaliteit huidige landschap



Situatie rond 1850

Een belangrijk kenmerk van het kransakkerdorp is dat de boerderijen niet op de akkers waren georiënteerd maar op de weg die om de akker liep. De boerderijen grensden dientengevolge met de achterkanten aan de esgronden.

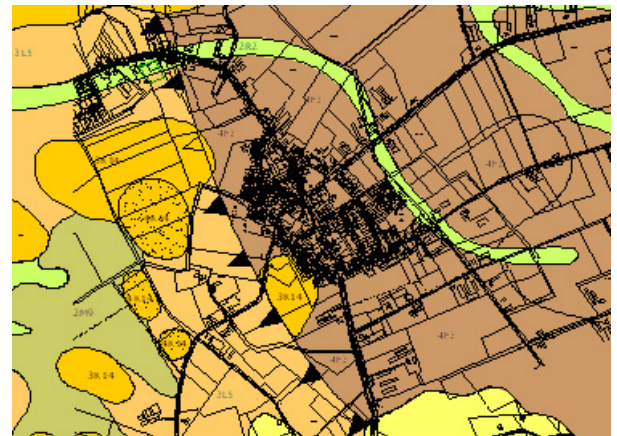
In de figuur 'Situatie 1850' is zichtbaar dat er vanuit de dorpen paden uit de verschillende windrichtingen de es opliepen, dit hing uiteraard samen met het gebruik van de es door boeren die rondom de es gevestigd waren, maar ook met het gebruik als directere wandelroutes tussen verschillende gehuchten. Voorbeelden van dergelijk zandpaden zijn de Vale Weg en de Kranebraken over de es de Kranebraken en het pad tussen Ren en Vraant/Bakelseweg. Veel van deze paden zijn, mede onder invloed van ruilverkaveling, verdwenen. Het pad de Kranebraken is nog wel intact. Uit dezelfde figuur kan worden herleid dat ter plaatse van het plangebied reeds sprake was van bebouwing, namelijk de buurtschap Ren.

Geomorfologie

Uit bijgaande figuur blijkt dat het gebied grotendeels uit dekzand bestaat. Dat geldt ook voor het plangebied Renseweg. De verschillende elementen, dekzandruggen, laagtes e.d. zijn in het veld nog zichtbaar, al betreft het geringe hoogteverschillen. De dekzandrug ten westen van de kern De Mortel (3K14) is zeer herkenbaar. Ook is duidelijk zichtbaar, in westwaartse richting, hoe het gebied afhelt richting de dekzandvlakte langs de beek de Aa.

Op de geomorfologische kaart is de ligging van de Peelrandbreuk aangegeven.

Uit gegevens ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld dat deze ligging vrij globaal is.



492	Peelhorst (met rivierafzettingen en delzand)
491	Peelhorst (met dekzand)
313	Dekzandruggen
3K14	Dekzandrug (hoogteverschillen 0,5 á 1,5 m)
3K14	Dekzandkop (hoogteverschillen 1,5 á 5 m)
2990	Deels verspoelde dekzandvlakte
410	Lage landduinen
282	Dalvormige laagte, zonder veen
	Peelrandbreuk

Hoogteverschillen

In het omliggende landschap komen hoogteverschillen voor tot ca. 2 meter. Deze zijn niet alleen het gevolg van geologische processen zoals breuken en verstuving, maar ook het gevolg van het menselijke gebruik van de gronden als bolle akkers, de zogenaamde 'essen'. De hoogteverschillen zijn door de eeuwen heen vergroot door het opbrengen van mest en plaggen. Plaatselijk zijn hier duidelijke kopjes te zien. Soms werden oude akkers in de directe omgeving van de bebouwde kom weer afgegraven ten behoeve van bouwzand, bijvoorbeeld op Vossenheuvel. Dit is zichtbaar door de aanwezigheid van steilranden tussen landbouwpercelen. Langs wegen en sommige percelen zijn diepe greppels en sloten aangelegd ter ontwatering van vochtige percelen. Ook hier worden hoogteverschillen in het terrein zichtbaar.

Bodem en water

Het stroomgebied van de Aa en zijn zijbeken (Snelle Loop, Rips e.d.) helt van oost naar west. De grotere waterlopen volgen de helling van het gebied. Het

gebied wordt doorsneden door de Peelrandbreuk, het oostelijke deel van het gebied is gelegen op de Peelhorst, het westelijke deel ligt in de Centrale Slenk. De bodem bestaat voornamelijk uit iets grovere zandgronden en lemig fijne zandgronden. De eersten vinden we vooral onder de bolle akkers en de stuifduinen (Stippelberg/Grotelsche heide) en de laatsten onder de velden ten oosten van de Mortel.

Omdat de gebieden geologisch sterk verschillen wordt het water op verschillende manieren afgevoerd. De grondwaterstroming is globaal evenwijdig aan de Peelrandbreuk (zie figuur geomorfologie), van zuidoost naar noordwest. De breukzone kent verschillen in grofheid en dus ook doorlatendheid van het zand en is plaatselijk ook door verschuivingen in de ondergrond sterk ondoorlatend geworden, waardoor lokaal verschillen in de grondwaterstand kunnen bestaan. Anders dan gebruikelijk levert dit ondiep grondwater op hogere gronden (Peelhorst) op en juist diepere grondwaterstanden in de lage delen (Slenk). De gronden waar het mineraalrijke grondwater van de Peelhorst aan de oppervlakte komt, nabij de Peelrandbreuk, worden de wijstgronden genoemd. Op deze wijstgronden kan zich een bijzondere, grondwaterafhankelijke, natuur vormen.

Landschapsbeeld

Het plangebied en omgeving wordt gekenmerkt door een duidelijk verschil tussen agrarisch gebied en dorpskern de Mortel. Vanuit de kernrand is zicht op een glooiend landschap met beplantingen en vergezichten. Het akkercomplex, de hoge en lage Kranebraaken, is zeer open op enkele bomenrijen langs de Leijgraaf en perceelsranden na. Met name in noordwestelijke richting is het landschap zeer open.

Ten zuiden van de dorpsrand, ter plaatse van de Vossenheuvel, is het landschapsbeeld meer besloten als gevolg van divers gebruik voor tuinen, paardenwei, volkstuinten e.d. Maar ook hier is verder sprake van een vrij zicht naar de bosgebieden e.d. aan randen van de es.

Ten zuidwesten, ter plaatse van het plangebied Renseweg is sprake van een half besloten landschap.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie maakt deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2006" en is door de raad vastgesteld op 20 december 2006. Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 21 augustus 2007 het plan goedgekeurd.

In de nieuwe situatie gaat het om een bestemming ten behoeve van 4 nieuwe woningen en 2 woningen in de bestaande oorspronkelijke langgevelboerderij.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wat in artikel 15 van de planvoorschriften nader is toegelicht. Verder is het aangeduid als 'extensiveringsgebied wonen' wat met 'extensiveringsgebied overig' uit het reconstructieplan overeen komt. Aan de aanduiding Peelrandbreuk is goedkeuring onthouden.

In artikel 15 van het bestemmingsplan is vastgelegd:

- *De gronden die op de plankaart zijn aangegeven als agrarisch bedrijf zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten en verharding en groene erfinrichting. Verder zijn op bedrijfsniveau voorzieningen toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting. Voor zo ver het agrarische bedrijf gelegen is in de zone op de plankaart aangeduid met "breukrand" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de hiermee samenhangende hydrologische waarden.*
- *Voorzover de aard van de bedrijven is aangeduid op de plankaart geldt de volgende onderverdeling: op bedrijven met de aanduiding intensieve veehouderij ("iv") is "intensieve veehouderij" toegestaan naast grondgebonden activiteiten;*
- *Op de als zodanig bestemde gronden: mag per bestemmingsvlak slechts één agrarisch bedrijf aanwezig zijn; mogen agrarische gebouwen, een bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen, bouwwerken en andere voorzieningen inclusief verharding gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 80 % van het bestemmingsvlak. De overige 20% is uitsluitend bedoeld voor de groene erfinrichting; mag per bestemmingsvlak slechts één agrarische bedrijfswoning met bijbehorend vrijstaand bijgebouw aanwezig zijn;*

De geplande woningbouw is in deze bestemming niet mogelijk.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Opgave

Op de planlocatie is een agrarisch bedrijf met intensief veehouderij gevestigd. De gemeente zal aan de westrand van De Mortel een aantal kleine woonontwikkelingen mogelijk maken, waaronder het gebied "De Welpenheuvel". Om woningbouw aan de westrand van de Mortel mogelijk te maken is er een overeenkomst gesloten dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie stopen. De reden daarvoor zijn de milieucirkels van het bedrijf.

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 4 woningen mogen worden teruggebouwd.

3.2 Toekomstig situatie

Op het perceel staat ca. 2.500 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen en een historisch langgevel boerderij. Er wordt veel ruimtelijke en milieu kwaliteit gewonnen met sloop van de stallen en beëindiging van de agrarische activiteiten.

Het plan bestaat uit een nieuw boerenerf van 4 nieuwe woningen die in vorm, massa en materiaalgebruik refereren aan de historische opbouw van een boerenerf. Het nieuwe erf wordt naast de bestaande langgevelboerderij gerealiseerd en de bestaande kavel wordt in 2 "erven" gedeeld, waarbij in de langgevelboerderij twee eenheden komen.

De inrichtingstekeningen en teksten over materiaal, inrichting etc. zijn ontleend aan een studie van architecten en adviesbureau "De Loods", verwoord in de rapportage "Plan voor Ruimtelijke Kwaliteit ten behoeve van locaties de Renseweg en de Bakelseweg De Mortel, Gemert".



Ontwikkeling Welpenheuvel en plangebied Renseweg 47



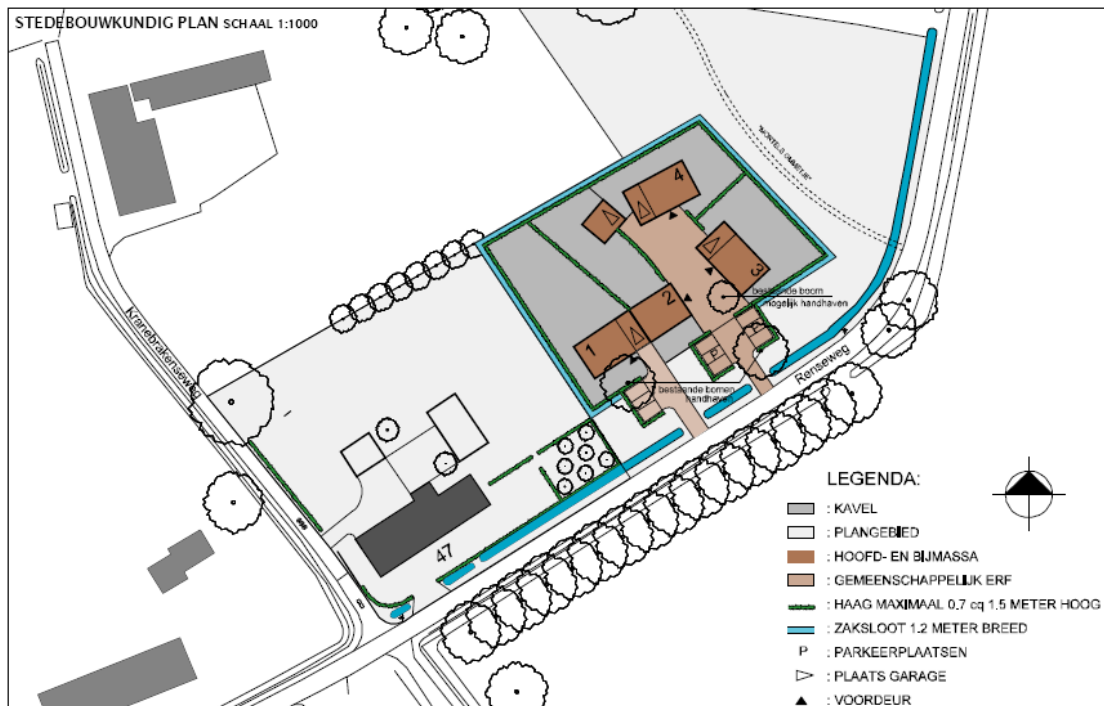
*Impressie nieuwe inrichting van het plangebied
Bron: De Loods, Architecten- en adviesbureau bv*

De gemeente Gemert-Bakel faciliteert agrarische bedrijven indien verplaatsing nodig wordt geacht, met de mogelijkheid bouwkvavels te realiseren, zodat daarmee financiële middelen worden gegenereerd om de beoogde herstructurering te financieren. Randvoorwaarde is ondermeer dat de stedenbouwkundige inpassing en architectonische vormgeving moet passen en aansluiten bij de karakteristieke bebouwing in de gemeente. In dat kader heeft de gemeente "een gereedschapskist" voor architecten laten ontwikkelen. Deze richtlijnen beogen een inspiratiebron te zijn voor de ontwerpers van, in deze casus, vier nieuwe woningen. In het navolgende wordt geciteerd uit deze gereedschapskist/richtlijnen en daarmee de kaders aangegeven waarbinnen de toekomstige (definitieve) invulling vorm kan krijgen. De regels voor dit bouwplan zijn verwoord in de hiervoor genoemde rapportage van "De Loods".

3.2.1 Inrichting erf

Bebouwing en kvavels

De inrichting van de kvavels geschiedt volgens het bijgaand stedenbouwkundig plan. De kvavels zijn circa 500 m² groot. De bebouwing dient te passen op de aangegeven plaats voor hoofd-en bijmassa's. De hoofdmassa evenwijdig aan de Renseweg biedt plaats voor twee woningen en zal daarmee in massaopbouw aansluiten op de nabijgelegen traditionele langgevelboerderijen. Samen met de twee andere woningen en de vrijstaande garage wordt een ensemble gevormd met de karakteristieke verschijningsvorm van het boerenerf. De twee bestaande bomen vóór de te bouwen woningen die zijn aangegeven op tekening, zullen worden gehandhaafd. De bestaande boom die op het erf is ingetekend zal indien mogelijk worden ingepast in de erfinrichting.



Bron: De Loods, Architecten- en adviesbureau bv

Overige delen van het perceel

De overige delen van het perceel kunnen als aanvulling op de kavels worden aangekocht en alleen op een "natuurlijke wijze" worden gebruikt. Voor de gronden ten oosten en ten noorden geldt dat de zichtlijnen niet mogen worden belemmerd door beplanting: behoudens een aantal solitaire bomen zal de aanplant niet hoger mogen worden dan 0,5 meter. De ingetekende hagen blijven onveranderd en de extra gronden mogen niet door middel van hagen of hekwerken worden afgescheiden. Indien de ruimte wordt gebruikt als weide voor vee mag een afscheiding van paal en draad worden aangebracht.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe kavel vindt plaats via de Renseweg. De woningen in de bijmassa en woning 2 van de hoofdmassa worden samen ontsloten. De woning 1 van de hoofdmassa heeft een gescheiden ontsluiting in verband met de ligging van de hoofdingang en de oprit naar de garage. Per woning is er een garage aangesloten en er zijn 7 parkeerplaatsen in totaal naast de opritten gepland.

3.2.2 Gebouwen en massaopbouw

Overeenkomstig de authentieke bebouwing wordt de massaopbouw gekenmerkt door een helder en kloek volume waaraan elementen zijn toegevoegd of weggelaten. De basis blijft een eenvoudige, rechthoekige plattegrond waarbij toevoegingen en 'weglatingen' ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. De woningen worden voorzien van zadeldaken met een gootlijn tussen de drie en de vier meter. De dakhelling bedraagt 40 à 50 graden. Maar ook een Franse kap is mogelijk waarbij de dakhellingen resp. circa 70 en 40 graden bedragen (evt. wolfseinden kunnen steiler of vlakker zijn). De goothoogte van de twee vrijstaande woningen is circa 0.5 meter minder hoog. Ten behoeve van een helder patroon van bouwvolumes rond een erf zijn de garage-bergingen van woning 1, 3 en 4 in de hoofdmassa opgenomen. De vrijstaande garage van woning 2 heeft een goothoogte die weer iets lager is. Deze bijmassa is ondergeschikt aan de hoofdmassa's en heeft een zadeldak met een ongelijkzijdig profiel. De dakvoet aan de hoge zijde is niet hoger dan 3 meter. De dakhelling is 35-40 graden. Als bij de hoofdmassa wordt gekozen voor een meer eigentijdse vormgeving zal de bijmassa "bijpassend" moeten worden vormgegeven echter zonder het ondergeschikte karakter te verliezen. Bij een meer eigentijdse vormgeving is het mogelijk om de vorm (en materiaalgebruik) van het dak meer expressie te geven door het te knikken en/of te vouwen. De individualiteit van de woningen kan in de kap tot uitdrukking worden gebracht zonder dat het collectieve karakter van het gehele ensemble verloren gaat. Op de locatie wordt voor wat betreft de bouwvolumes van de hoofdmassa's en de bijgebouwen aangesloten bij het "Bestemmingsplan Buitengebied". De maximale inhoud van een woning is daar bepaald op 600m³.

3.2.3 Inrichting buitenruimte

De grenzen van de kavels zullen geheel worden bepaald door beukenhagen. De hoogte naar de straat toe bedraagt 0.70 meter. Ook de parkeerplaatsen (met grasstenen) voor bezoekers worden zo omzoomd. De overige hagen die als afscheiding worden gebruikt zullen maximaal 1.50 meter hoog zijn. Een aantal solitaire bomen, bestaande (zo mogelijk behouden: zie blad 11) en

nieuwe, markeren het gemeenschappelijk erf en de parkeerplaatsen. Zichtlijnen over de kavels moeten vrij blijven. De verdere beplanting van de tuinen is daarom ondergeschikt.

Het gemeenschappelijk erf is verhard. Deels met klinkerbestrating (de looplijnen) en overigens met gravel, steenslag o.i.d. De kleur van de verharding is in aardetinten. De overgang tussen semi-openbaar (het erf) en privé wordt in de overgang van het terrein naar de gevel met een smalle strook lage beplanting, nader vormgegeven.

Ook het inrichtingsplan voor de buitenruimte behoort tot de documenten die door de "Welstandscommissie" zal worden getoetst. Dit plan geeft ook uitsluitsel over de verdeling van de overige delen van het perceel, de scheiding van de overige delen van het perceel en de bouwkavels en de scheiding van de overige delen van het perceel met de aansluitende percelen.

3.2.4 Architectuur

Voor de architectonische uitwerking moet worden uitgegaan van woningen die refereren aan de bebouwing zoals die op het traditionele erf voorkwam. Met 'refereren' wordt niet bedoeld 'lijken op' want dat zou suggereren dat een boeren erf wordt nagebouwd. Voorbeelden van dergelijke agrarische bebouwing kunnen zijn:

- De boerderij met vóór het wonen en in het achtergedeelte de bedrijvigheid.
- De schuur die meestal tegenover en evenwijdig aan de boerderij staat, met een eenvoudige massaopbouw.
- De schop als stalling voor werktuigen en wagens, vaak aan drie zijden gesloten met een asymmetrisch profiel en met een eenvoudige detaillering.
- Het bakhuis, vaak op een afstand van de boerderij, meestal van steen en met een zadeldak voorzien van pannen, een schoorsteen op dezelfde plek en een plattegrond uit twee delen.

Een wooncluster is geen boeren erf en zal er dus ook anders uitzien. Zo is er sprake van meerdere eigenaren met verschillende smaak en een wens voor privacy. Als slechts de vorm van de boerderij en het erf wordt overgenomen zal het erf en de architectuur, authenticiteit missen. Er zal daarom gezocht moeten worden naar een hedendaagse vertaling van het idee erf dat recht doet aan de plek en het landschap.

Om de sfeer van één ensemble en onderlinge afstemming te kunnen bewerkstelligen heeft het de voorkeur dat alle gebouwen en de bijbehorende buiteninrichting in dit ensemble door één architect worden ontworpen. Is dit niet het geval dan zal het nodig zijn om de onderlinge afstemming tussen de plannen in een aantal besprekingen met de verschillende architecten tot stand te brengen, alvorens de plannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.2.5 Detaillering

De boerderijbouw heeft een rijke traditie aan details. Daarom is een zorgvuldige en expressieve detaillering van belang met name bij de hoofdbebouwing van het erf. De daaraan enigszins ondergeschikte bebouwing die als "bijgebouwen" op het erf zijn aan te merken, kunnen wat dat betreft terughoudender gedetailleerd

worden. Er wordt na gestreefd om dergelijke verbijzonderingen in de detaillering op een eigentijdse wijze vorm te geven. Bij details gaat het erom om de overgangen tussen bouwdelen (gevel-dak, kozijn-gevel etc.) en verschillende materialen tot uitdrukking te brengen. Maar ook de overgang van het erf naar de gevel (bijvoorbeeld door een "cementplint" met een mogelijke "kieselstrook" voor de opvang van hemelwater) moet worden vormgegeven. Goten, hemelwaterafvoeren, dakkapellen en schoorstenen maken een essentieel onderdeel uit van het dakvlak en dienen daarom zorgvuldig te worden vormgegeven.

3.2.6 Materiaalgebruik

In het algemeen is het materiaalgebruik "aards". Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout. De daken zijn voorzien van gebakken pannen of riet. De gevels zijn voornamelijk van baksteen en zijn in een bepaald verband (dus geen wild verband) gemetseld. Bijzondere toepassingen van baksteen, waarbij naar een meer eigentijdse vertaling wordt gezocht, zijn gewenst. Ook nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen. Overeenkomstig de wijze van detailleren is er ook in het materiaalgebruik een onderscheid tussen het "hoofdgebouw" en de "bijgebouwen".

3.2.7 Kleurgebruik

Het kleurgebruik is terughoudend en ondersteunt de architectuur. Het onderscheid in de soorten bebouwing kan, met behoud van de onderlinge samenhang, in het kleurgebruik tot uiting worden gebracht. De natuurlijke kleur van de materialen is toonaangevend. Het kleurenschema met monsters van de belangrijkste materialen wordt door de "Welstandscommissie" getoetst.

Waterhuishouding

Per saldo zal geen sprake zijn van een grote verandering in verhard oppervlak. De stallen die worden gesloopt hebben een oppervlak van ca. 2.500 m². De bebouwing en verharding die wordt gerealiseerd heeft een oppervlak van ca. 2.000 m².

Waterschap Aa en Maas hanteert voor de bepaling van de te bergen of te infiltreren hoeveelheid hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak of bestrating, een extreme neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25 bui). Voor het plangebied betreft dit een bui met een duur van 4 uur en een totale neerslaghoeveelheid van 42,9 mm. Dit komt overeen met een neerslagintensiteit van 11 mm/uur.

Uitgangspunt in het nieuwe plan is ongeveer 2.000 m² verharding (ontsluiting en dakoppervlak).

3.2.8 Bebouwingsregels

De gemeente Gemert-Bakel zoekt naar manieren om de architectonische kwaliteit van de toekomstige woonbebouwing nieuwe impulsen te geven. Daarbij is het belangrijk dat de waarde van architectuur inzichtelijk gemaakt wordt aan architecten en toekomstige bouwers.

Referenties naar cultuurhistorie, landschap en buitengebied zijn hierbij erg belangrijk, maar tegelijkertijd wordt ruimte geboden voor een eigentijdse interpretatie. Verwijzingen naar stedelijk wonen zijn niet gewenst. De navolgende regels uit de al genoemde 'gereedschapskist' zijn van belang.

Algemeen

Hoofdmassa

- o De woningen dienen op of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijnen gebouwd te worden.
- o Eenvoudige bouwvormen met veel aandacht voor de verhoudingen.
- o De op de plankaart aangegeven woningoppervlakten zijn indicatief.
- o Alle bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. De kap vormt het verbindende element in het plan en is dus verplicht.
- o De dakhelling is minimaal 30 en maximaal 45 graden.
- o Goothoogte is maximaal 3,5 - 4,5 meter, nokhoogte maximaal 7 – 10 meter.
- o Er dient gerefereerd te worden aan bebouwing in het buitengebied. Dit betekent een zadeldak, geen topgevels of alzijdige overstek, maar sobere bouwvormen. Als referenties dienen de 'schuur', de 'schop' en het 'bakhuis'.
- o Het erf wordt als één geheel beoordeeld door de welstandscommissie.

Bijgebouwen

- o Er wordt gestreefd naar losse sobere bouwmassa's. Daarom bij voorkeur garages in pandig of gecombineerd in één schuurachtig gebouw.
- o Bijgebouwen worden tenminste achter de achtergevelrooilijn gebouwd. De op de plankaart aangegeven achtergevelrooilijn is indicatief. Vormgeving dient passend te zijn met het concept van het nieuwe boerenerf.
- o Overkappingen en overstekken in de vorm van een afdak (carports, veranda's, bergingen).
- o Uitbouwen als serres, dakkapellen en erkers bij voorkeur aan de achterzijde van de woning.

Materiaal en kleurgebruik

- o Donkere en gedekte baksteen en pannen. Rietbedekking is mogelijk, gecombineerd met pannen.
- o Streekeigen en duurzame materialen.

Parkeren

- o 7 parkeerplaatsen op het gezamenlijke erf.

Erfscheidings

- o Groene erfscheidingen. Daar waar het perceel grenst aan de openbare ruimte is een haag verplicht van maximaal één meter hoog.

Water

- o Het beleid is om hemelwater ter plekke op te vangen. Het hemelwater dat van het dakvlak valt, dient op het eigen perceel te worden opgevangen. Hiertoe dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden (grindkoffer, zaksloot of vijver). Om problemen bij toekomstige uitbreiding van de woning te voorkomen, wordt geadviseerd deze voorziening op enige afstand van de achtergevel te situeren.



Eigentijdse voorbeelden 'schop', 'schuur' en 'bakhuis' (uit "De Gereedschapskist")

Langgevel

Naast de bovenstaande regels gelden voor de langgevelwoning (nummer 1 en 2) de volgende specifieke uitgangspunten:

- o De bebouwing dient te refereren naar een boerderij. Dat betekent dat de volgende kenmerken van een boerderij herkenbaar aanwezig zijn:
 - een verhouding van volume van grofweg 1:2,5 (B:L);
 - te onderscheiden woon en stal gedeelte;
 - bovenlichten bij deuren;
 - stalramen;
 - grote schuurdeuren met, als de hoogte dit toelaat, een toeg (loggia's, raamerkers, garages, poorten);
 - geen dakkapellen aan de voorzijde (hooguit 1 hooiluik op het stalgedeelte).



Referenties langgevelwoning, authentiek en eigentijds (uit De Loods)

In het kader van de vormgeving voor nieuwe dorpsranden heeft de gemeente Gemert-Bakel een gereedheidskist (*Gereedheidskist voor Architectuur aan Dorpsranden, De Loods, 2006*) samengesteld. Deze is bedoeld om architecten en toekomstige opdrachtgevers te inspireren en een handvat te bieden bij het ontwerpen van nieuwe woningen aan de rand van het dorp om zo de basisgedachte van een eigentijdse interpretatie van traditionele en gebiedseigen bouw vorm te geven.

In de periode tot en direct na de gronduitgifte zal met (potentiële) opdrachtgevers gesproken worden over de mogelijkheden van toepassing van de gereedheidskist.

4. BELEID EN AFWEGING

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Streekplan Noord-Brabant

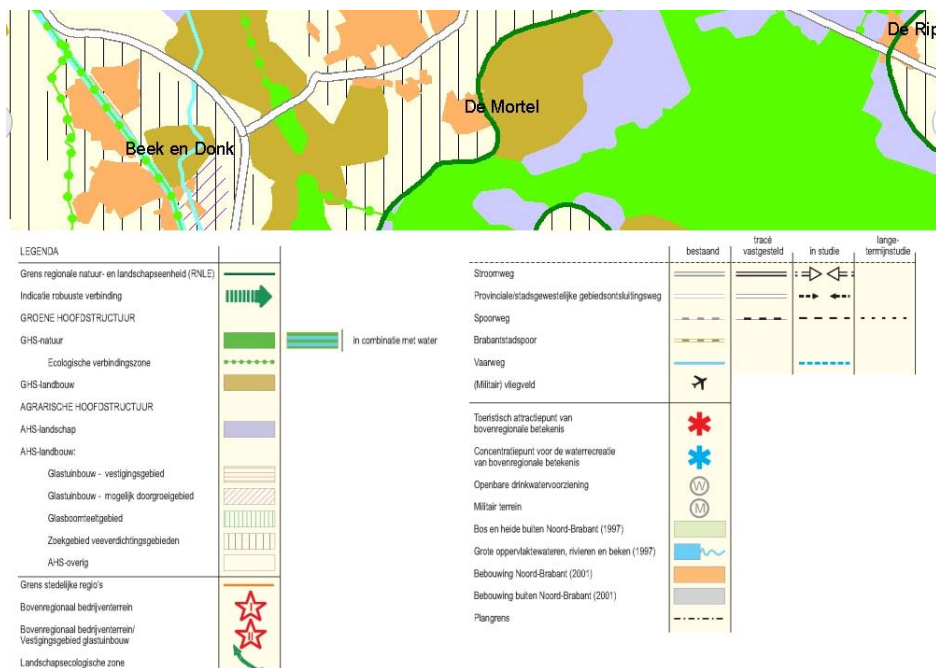
Het provinciale beleid dat voor het plangebied van toepassing is, is onder andere verankerd in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' (vastgesteld door Provinciale Staten op 22 februari 2002, integraal herzien d.d. 3 december 2004).

De provincie constateert dat het buitengebied in principe voor drie hoofdfuncties bestemd is:

- landbouw
- natuur en
- recreatie

Om het buitengebied te beschermen en verstedelijking, versnippering en verstening voor te komen, moeten de ontwikkelingen in het buitengebied planologisch gecontroleerd worden. Voor dit doel wordt het buitengebied gezoneerd en in een aantal gebieden verdeeld, waarin de ontwikkeling van sommige functies gestimuleerd en die van andere afgeremd wordt. Deze zonering van het buitengebied wordt met hulp van de AHS- agrarische hoofdstructuur en GHS- groene hoofdstructuur omgezet.

De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De provincie onderscheidt de GHS-Natuur en de GHS-Landbouw. Rondom grote en belangrijke delen van de GHS zijn er regionale natuur- en landschapseenheden geprojecteerd.



De agrarische hoofdstructuur (AHS) omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de

versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

Op grond van het Streekplan worden de gronden ten zuidwesten van De Mortel tot de Agrarische Hoofdstructuur landbouw – zoekgebied veeverdichting gerekend. De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen zijn algemeen en komen alleen in kleine gebiedjes voor. De provincie streeft naar de totstandkoming van veeverdichtingsgebieden, waarin intensieve veebedrijven die moeten worden verplaatst kunnen worden opgevangen. Het moet dan gaan om gebieden van ten hoogste enkele honderden hectaren binnen het op plankaart aangegeven zoekgebied. In deze gebieden moet reeds sprake zijn van een grote concentratie van intensieve veebedrijven. Provinciale Staten zullen mogelijk veeverdichtingsgebieden aanwijzen in het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied'.

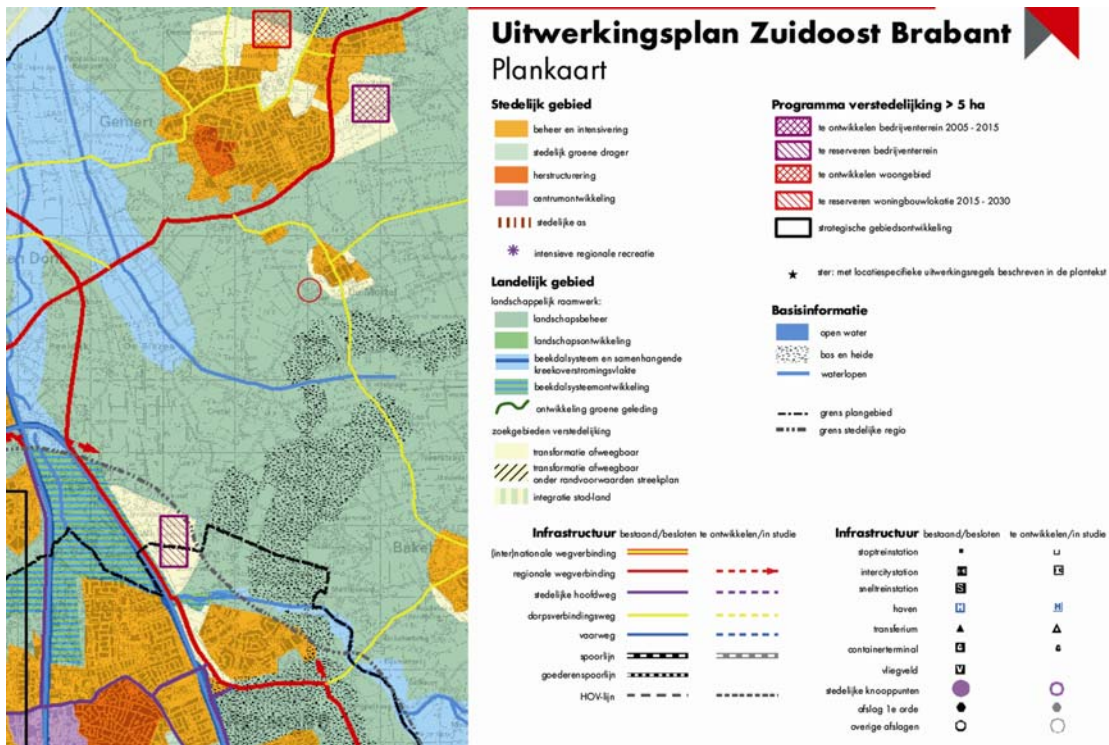
Het streekplan vraagt ook aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, archeologische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron te hanteren voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en het bebouwde gebied. In dit verband is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

4.1.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant is het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant opgesteld. Het plan heeft het Streekplan en het Reconstructieplan De Peel als uitgangspunt voor een integrale ontwikkeling waarin zowel stedelijke als landelijke functies zijn afgewogen.

Onder stedelijke ontwikkelingen worden ontwikkelingen verstaan, die samenhangen met wonen, werken en (sport)voorzieningen. 'Ruimte voor Ruimte'-woningen betreffen ook een stedelijke ontwikkeling, wanneer deze plaatsvindt in de vorm van een planmatige uitbreiding van het stedelijk gebied. Betreft de ontwikkeling van 'Ruimte voor Ruimte'-woningen slechts enkele woningen, die aanhaken aan bestaande ruimtelijke structuren en die een kwaliteitsverbetering van het gebied tot gevolg hebben, dan is alleen het Streekplanbeleid van toepassing.

De planlocatie Renseweg is gelegen in het 'landelijk gebied – landschapsbeheer', zie navolgende figuur. Dit betekent dat:
Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.



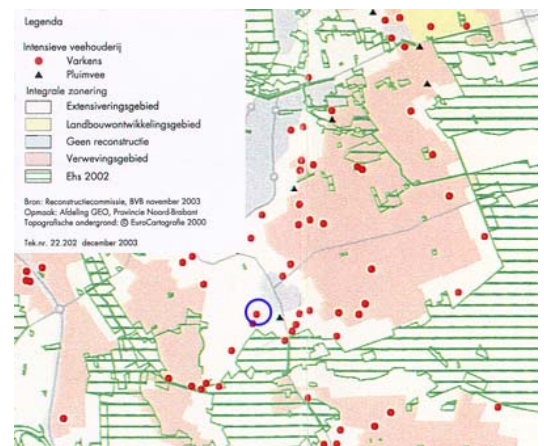
In het algemeen geldt voor de aanduidingen, die op de plankaart en overige kaarten zijn aangegeven, dat deze indicatief en globaal van karakter zijn. Een nadere begrenzing van de gebieden dient op perceelsniveau plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de nadere ruimtelijke uitwerking.

4.1.3 Reconstructieplan De Peel

In het Reconstructieplan De Peel is een aantal doelstellingen voor het landelijke gebied van De Peel, waartoe ook De Mortel wordt gerekend, opgesteld.

In algemene zin betreft het:

- verbetering van de omgevingskwaliteit;
- verbetering van de leefbaarheid;
- verbetering van de sociaal-economische vitaliteit: zonering van de agrarische sector (de juiste activiteit op de juiste plek) en stimulering van de toeristisch-recreatieve sector;
- behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



De zogenaamde 'Integrale zonering' maakt onderscheid in enkele gebiedscategorieën:

- extensiveringsgebieden (afname intensieve veehouderij in kernranden en langs bosgebieden),

- verwevingsgebieden (begrensde ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij) en
- landbouwontwikkelingsgebieden.

De planlocatie is gelegen binnen het extensiveringsgebied. Dit betekent dat geen ontwikkelingen voor intensieve veehouderij in dit gebied is voorzien. Bestaande bedrijven worden bij voorkeur uitgeplaatst.

In Gemert en omgeving worden waterberging, natuurontwikkeling en landschapsontwikkeling gecombineerd. In de omgeving van De Mortel zal vooral de aandacht uitgaan naar de wijstgronden. In het plan is tevens aandacht voor de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Als belangrijkste elementen van deze structuur zijn in Gemert aangemerkt de oude ontginningen (bolle akkers = essen), bijzondere nederzettingvormen, ontginnings/verkavelingspatronen, aardkundige waarden (Peelrandbreuk). Gestreefd zou moeten worden naar het herstel van oude wegen en paden, herstel van houtwallen, educatie aardkundige waarden en het vlakdekkend beschermen van elementen.

4.1.4 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

Voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven in Reconstructiegebieden is door de provincie de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. Door het slopen van bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied wordt de kwaliteit van dit gebied verbeterd. Het slopen wordt gefinancierd via de uitgifte van woningbouwkwavels.

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door alleen te bouwen op passende locaties. Aanvragen worden getoetst aan een ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan. 'Ruimte voor Ruimte' wil men inzetten om kernrandzones mooi af te ronden. Het idee van 'rood betaalt voor groen' kan afhankelijk van het gebied ook verbreed worden naar hergebruik van vrijkomende opstallen door midden en kleinbedrijf.

4.1.5 Verbrede aanpak 'Ruimte voor Ruimte'

Op verzoek van een aantal Brabantse gemeenten is een verbreding van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld voor glastuinbouw en andere typen agrarische bedrijven in kwetsbare delen van het buitengebied, dus niet alleen in bebouwingsconcentraties. De (netto) opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkwavels wordt ingezet voor de financiering van gewenste sloopactiviteiten.

Dit betekent dat ook andere bedrijven dan intensieve veehouderijen in aanmerking kunnen komen voor woningbouwkwavels. Deze zogenaamde 'verbrede aanpak 'Ruimte voor Ruimte'' kent de volgende beleidsregels:

- door GS te bepalen extra woningen vallen onder de afspraken uit het Pact van Brakkenstein, d.w.z. dat ze buiten het reguliere woningbouwprogramma worden toegekend;
- de woningen kunnen worden gebouwd in afwijking van beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat in het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen mogen worden gebouwd;
- de woningen kunnen alleen worden gebouwd op een locatie die voldoet aan de planologische voorwaarden voor een 'Ruimte voor Ruimte'-ontwikkeling;

- de opbrengsten worden ofwel in het provinciale sloopfonds gestort, ofwel door de gemeente zelf ingezet voor de ruimtelijke verbetering van het buitengebied;
- in de gemeente Gemert-Bakel is een aantal 'Ruimte voor Ruimte'-locaties in ontwikkeling, zoals in De Mortel-Zuidrand. Aansluiting bij de verbrede aanpak 'Ruimte voor Ruimte' hoort tot de mogelijkheden.

4.1.6 Verplaatsing Intensieve Veehouderij bedrijven (VIV regeling)

Met de Regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV) maakt de Provincie Noord-Brabant het mogelijk dat ondernemers met gezonde bedrijven hun bedrijf kunnen verplaatsen naar een locatie zonder belemmeringen.

Het gaat daarbij om bedrijven voor de intensieve veehouderij die liggen in gebieden die in de reconstructie zijn aangewezen als extensiveringsgebied natuur. Deze bedrijven worden aan de hand van de VIV-regeling verplaatst naar gebieden die in de reconstructie zijn aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied of naar locaties in verwevingsgebieden waarvan is vastgesteld dat ze duurzaam zijn voor de intensieve veehouderij.

De regeling is dus bedoeld voor intensieve veehouderij bedrijven met een omvang van minimaal 70 NGE. De milieuvergunning op de oude locatie wordt bij gebruikmaking, ingetrokken en de locatie eventueel gesaneerd en eventueel opnieuw ontwikkeld c.q. bestemd.

Laatste is ook in deze casus het geval.

4.1.7 Nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO)

Deze provinciale nota dateert van 20 juli 2004 en geeft richtlijnen voor mogelijkheden voor hergebruik en nevenfuncties van (stoppende) agrarische bedrijven.

Het provinciebestuur wil vooral in de randzones van de dorpen meer ruimte scheppen voor nieuwe vormen van economische ontwikkeling om daarmee verlies aan werkgelegenheid in de agrarische sector op te vangen en het Brabantse platteland leefbaar te houden. Zowel hergebruik van oude stallen als uitbreiding van bebouwing en nieuwbouw is mogelijk voor onder meer detailhandel, recreatie en zorgvoorzieningen en kleinschalige industriële bedrijvigheid. De provincie stelt hierbij geen beperkingen aan de oppervlakte.

Om te voorkomen dat de kernrandzones verworden tot verstedelijkte gebieden die geen relatie meer hebben met het buitengebied, verlangen GS dat de gemeente hiervoor een ruimtelijke ontwikkelingsvisie maakt. Ook in het Brabantse buitengebied zelf wil GS meer ruimte bieden voor hergebruik van lege stallen, al komt zij ook met een nieuwe subsidieregeling om sloop van deze gebouwen te stimuleren. Dit ter vervanging van de aflopende huizen-voor-stallen-regeling waarmee bijna twee miljoen vierkante meter aan varkens- en kippenstallen wordt afgebroken.

Een belangrijk onderdeel van ruimtelijke kwaliteitsverbetering betreft het slopen van overvloedige bebouwing. Voor het vergoeden van sloopkosten van de sloop is een subsidieverordening vastgesteld als uitwerking van de regeling 'Ruimte voor Ruimte verbreed' in het streekplan. Daarnaast kunnen rood-voor-groen constructies worden toegepast. Vanuit het provinciale beleid worden geen beperkingen gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten. Het

is echter niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) en 'Ruimte voor Ruimte' opstallen zijn gesloopt.

Het toevoegen van woningen binnen bebouwingsconcentraties is mogelijk indien dit een onderdeel is van een 'Ruimte voor Ruimte'-ontwikkeling.

Het plangebied: De Mortel Zuidrand kan worden getypeerd als een zogenaamde 'nevelkernrand' waarin al diverse functies zich manifesteren en waar voor landbouw geen ruimte meer is. In deze gebieden staat een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Enerzijds door inpassing van bedrijfsfuncties of recreatieve functies. Daarnaast door sloop van overtollige bebouwing, voor een deel te vervangen door de bouw van woningen en landschappelijke ontwikkeling.

Dit kan worden gerealiseerd door interventie van de gemeente. Door aankoop van bedrijfsgronden kan de landschappelijke inpassing en ontwikkeling van een groene recreatieve structuur worden gewaarborgd en de kwaliteit duurzaam worden gehandhaafd.

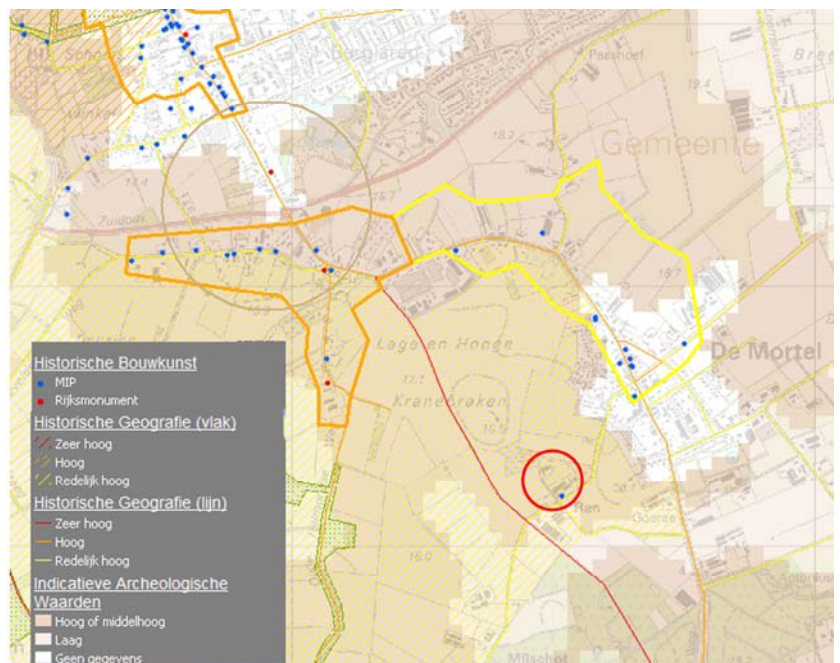
4.1.8 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Voor de planologische bescherming en ontwikkeling van een aantal specifieke landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden is door de provincie een kaart opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden met bovenlokaal belang die in de provincie Noord-Brabant kunnen worden aangetroffen.

De hoofdlijnvisie van de provincie geeft aan de cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden te respecteren en ze als inspiratiebron voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en het bebouwde gebied te gebruiken. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde.

In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel

van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.



Uitsnede waardenkaart

De grote verscheidenheid aan landschapstypen en cultuurhistorische (landschaps-)waarden is een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Hierbij is het de kunst om een goed evenwicht te vinden tussen het behoud van waardevolle landschappelijke karakteristieken, structuren en elementen, inclusief boven- en ondergrondse cultuurhistorische (landschaps)waarden, en de vernieuwing van het landschap. In dit verband is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt: belangrijk landschappelijke waarden verdienen het om te worden behouden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn. Daarnaast fungeert deze kaart als beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst.

Volgende waarde wordt aan het plangebied toegekend:

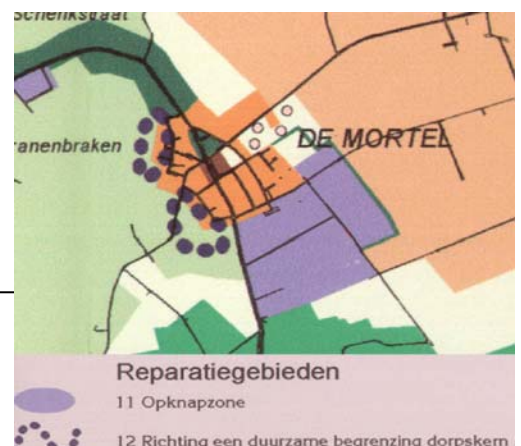
Akkercomplexen met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het akkercomplex van de Lage en Hooge Kranebaken is een groter, aaneengesloten akkercomplex, behorend bij de aangrenzende, wat grotere buurtschappen Boekent en Mortel. Bij de kleinere buurtschappen Milschot en Tereyken liggen kleinere akkers, oorspronkelijk elk behorend bij één hoeve. In de laagten tussen deze kleinere akkers lagen vanouds beemdgronden (oude hooi- en weilanden). Midden over de Kranebraeken loopt de zandweg Oude Bakelse Dijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Roermond en 's-Hertogenbosch. Door en langs de akkers bij Milschot en Tereyken loopt de zandweg Oude Helmondse Weg, een onderdeel van de oude landweg tussen Gemert en Helmond. Bij de ruilverkaveling, omstreeks 1985, is de verkaveling van de akkers deels gewijzigd, waarbij ook de randen van de akkercomplexen plaatselijk zijn aangetast. Aan de noordzijde en aan de oostzijde zijn kleine delen van het akkercomplex Kranebraeken bebouwd. Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Boekent en Mortel en met de jonge broekontginningen in het stroomdal van de Aa.

Verder is een archeologisch onderzoek vereist omdat de locatie in een gebied ligt met een hoge tot middelhoge trefkans op archeologische waarden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in paragraaf 4 toegelicht. Bij de invulling van de bouwplannen moet ook rekening worden gehouden met de beschermde status van de langgevelboederij als MIP – monument.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Gemeentelijke Structuurvisie Plus

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Structuurvisie Plus 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. Niet een plan 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.

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 Ruimtelijke Structuurbeeld 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.

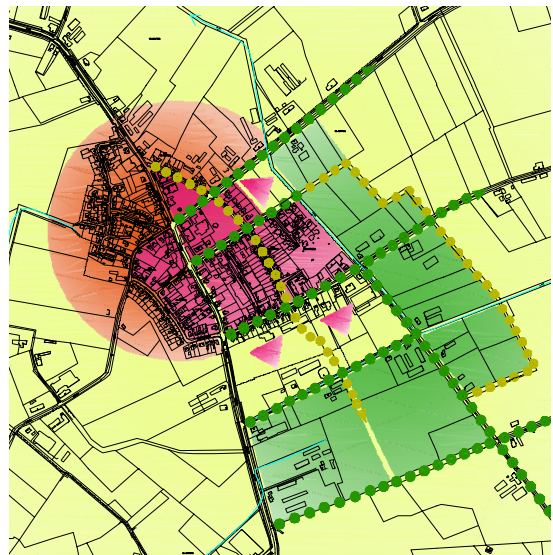
4.2.2 Ontwikkelingsvisie De Mortel 2004

De Ontwikkelingsvisie De Mortel 2004 is een uitwerking van de Structuurvisie Plus op dorpsniveau. Het uitgangspunt voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen in De Mortel is dat deze dienen aan te sluiten op de bestaande structuur van de kern en van het, van oudsher gegroeide, landschap.

Nieuwe ontwikkelingen zullen steeds worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur van lanen en waterlopen. Daar waar ruimte voorhanden is kunnen waterlopen natuurvriendelijk worden ingericht, kunnen nieuwe recreatieve routes (vaak is een zandpad al genoeg) worden gemaakt of beplantingen worden aangelegd

In bijgevoegde figuur is de ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen weergegeven.

In deze visie wordt de afronding van de kern met woningbouw in hoofdzaak aan de noordwestelijke randen gezocht. Maar ook in zuidelijke richting zijn stedelijke ontwikkelingen denkbaar binnen het raamwerk van lanen en waterlopen. Naast stedenbouwkundige afronding is er ook de wens om een groene en recreatieve structuur aan de kernrand te maken in samenhang met waterlopen. Hierbij kunnen de historische paden worden gezien als aanknopingspunt.



Hoofdstructuur de Mortel

4.2.3 Gemeentelijk Woningbouwprogramma

In het Provinciaal Bestuursakkoord wordt aan de gemeente ruimte geboden om voor de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul) te bouwen. Daartoe dient een volkshuisvestingsplan te worden opgesteld dat aangeeft hoeveel woningen, voor welke doelgroepen, in welke prijsklasse, op welke locatie moeten worden gebouwd.

Volkshuisvestingsplan

Uit een in 2003 gehouden woningmarktonderzoek (Companen, november 2003) blijkt dat in de periode 2003-2010 een productie van 1350 woningen nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei in Gemert-Bakel. Met dit aantal wordt recht gedaan aan het in het Provinciaal Bestuursakkoord aangegeven uitgangspunt "bouwen voor migratiesaldo nul" voor landelijke regio's. Voor de genoemde periode zijn dat gemiddeld 190 woningen per jaar. De uitkomsten vormen de basis voor het gemeentelijke woningbouwprogramma, waar in de volgende paragraaf nader op wordt ingegaan. Het indicatieve woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 bedraagt voor de gemeente Gemert-Bakel 100 woningen.

Woningen die door middel van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling worden gerealiseerd worden niet meegenomen in de berekening van het migratiesaldo.

Woningbouwprogramma De Mortel

In het vastgestelde woningbouwprogramma 2003-2010 is de resterende uitbreidingsbehoefte voor De Mortel als volgt bepaald:

- 10 grondgebonden woningen, duur. Dit zijn vrijstaande woning op kavels groter dan 500 m²;
- 10 grondgebonden woningen, middenduur. Dit zijn bijv. twee-onder-één kap woningen op kavels 300-500 m²;
- 10 grondgebonden woningen, goedkoop. Dit zijn bijvoorbeeld starterswoningen op kavels kleiner dan 300 m².

Dit aantal woningen wordt in De Mortel-Westrand ingepast, behalve de grondgebonden woningen groter dan 500 m². Deze bouw kavels worden uitgegeven op de locaties De Bleek en Bakelseweg in het gebied De Mortel-Zuidrand. In de plannen voor de westelijke dorpsrand is ruimte voor meer dan 30 woningen. Deze zullen worden gereserveerd voor de periode na 2010.

4.2.4 Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 worden bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'. In de gemeente Gemert-Bakel is hiertoe de 'Welstandsnota gemeente Gemert-Bakel' op 23 juni 2004 vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren.

In de welstandsnota Gemert-Bakel zijn algemene organisatorische aspecten, algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Gebiedsgerichte criteria zijn ook vastgelegd in BKP'n (beeldkwaliteitplannen) die bij vaststelling van bijhorende bestemmingsplannen ook tot de Welstandsnota worden gerekend.

In de Welstandsnota is een zonering opgenomen die de intensiteit van de welstandstoetsing aangeeft. Daartoe zijn 4 zone's onderscheiden naar aflopende strengheid van toetsing: zone 1 (monumenten en hun omgeving), zone 2 (representatieve omgeving en oriëntatiepunten), zone 3 (gebieden met normale aandacht voor vormgeving omdat ze mede bijdragen aan het karakter van de omgeving) en zone 4 (gebieden zonder representatieve of oriënterende functie).

De bestaande woonbebouwing is opgenomen in de provinciaal cultuurhistorisch waardenkaart als MIP-monument. Dit bedoeld dat het gebied in Zone 1 terecht komt:

Deze gebieden worden bepaald door Rijks- en Gemeentemonumenten met hun omgeving evenals beeldbepalende panden met cultuurhistorische waarden en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Alle bouw- en inrichtingsplannen dienen getoetst te worden door de Welstandscommissie op handhaving van cultuurhistorische waarden en ter plaatse geldende criteria. Bij monumenten ligt het accent van toetsing uitsluitend op cultuurhistorische waarden; bij de overige panden en gebieden ligt de toetsing mede op architectonisch en infrastructureel vlak. De beeldvorming van de directe omgeving wordt in sterke mate bepaald door de schaal en omvang van de monumenten en overige historische architectuur; de beeldvorming van nieuwbouw dient dan ook steeds bescheidenheid uit te stralen ten opzichte van de beeldvorming van de cultuurhistorische waarden.

Planologische kwaliteiten worden ambtelijk door gemeente getoetst. Over algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria en over cultuurhistorische waarden wordt geadviseerd door welstand.

Verder zegt de welstandsnota over algemene criteria voor het bouwen op het erf in het buitengebied het volgende:

Enig bouwwerk of ontgroning bij een cultuurhistorisch belangwekkend bouwwerk vereist altijd een positief welstandsadvies op grond van cultuurhistorische waarden en archeologisch onderzoek als de IKAW kaart een hoge trefkans aangeeft. Bij reconstructie kunnen van geval tot geval gelijk met de planvorming voor wijziging van het bestemmingsplan B&W nadere eisen stellen.

4.2.5 Beeldkwaliteitplan

Aan het Bestemmingsplan Buitengebied 2006, vastgesteld in december 2006, is een beeldkwaliteitplan gekoppeld. De onderhavige locatie is gelegen in het occupatiegebied. Hierover wordt het volgende gesteld:

Typering

Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De

fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kamptongingen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

Visie & Streefbeeld

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kamptongingen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden. Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Uiteraard heeft het patroon tegenwoordig een grotere schaal overeenkomstig het moderne agrarische gebruik. Waar mogelijk zouden de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels. De bestaande beken en lopen moeten –analoog aan het mozaïekpatroon- de ruimte houden/krijgen om te (her)meanderen. De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet de oude akker op uitbreiden maar juist langs de randen. Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden eveneens versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers. Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondsröös, Heggeröös, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg. De woonbebouwing staat op het erf ruim voor de bijgebouwen. De woning

heeft een steilere dakhelling dan de bijgebouwen en is opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen. Dit betekent concreet dat voor de daken donkere gebakken dakpannen, en dat voor de gevels donkere rode bakstenen en donker bewerkt hout gebruikt worden.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van water-neutraal bouwen.

Richtlijnen Occupatiezone

Richtlijnen structuur	
Patronen:	
Openheid	Vaststelling begrenzing gewenst (open gaten-onderzoek) voor Bebouwingsconcentraties
Perceelsranden	Houtwallen en hakhoutsingels , Rondom akkercomplexen houtwallen met doornstruiken
Beken/ waterlopen/ water	Beekherstel dmv hermeandering, Poelen alleen in natte gronden, dus niet op essen/akkers, Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplantingen, greppel met wal
Percelen	Mozaïekpatroon, zelden rechte hoeken
Biotopen:	
Bos	berken-eikenbos met lijsterbes
Struweell	Meidoornstruweel: Meidoorn, sleedoorn, wegedoorn, vlier, trosvlier, hondsroos, heggeroos, brem, wilde appel, vuilboom, kornoelje
Beken/ waterlopen/ water	Meanderende/kronkelende middenloop, Beekherstel dmv hermeandering
Perceelsranden	Accentueren perceelsranden met houtwallen
Percelen	Weiland, akker
Richtlijnen kavelniveau	
Erfbeplanting	Onderscheid tussen voorkant-achterkant erf hagen, boomgaard, moestuin, pluktuin, bleekveld (gras), hakhout-singel of bosje, houtwal in combinatie met droog valleitje bij nieuwbouw Soorten: Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde, meidoornhagen, alle hoogstamfruitsoorten, waterinfiltratie valeitje in combinatie met houtwal
Richtlijnen bebouwing	
Bebouwing algemeen:	Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving, Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn, Enkelvoudige hoofdvormen, In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen
Bedrijfsbebouwing	Moet passend zijn bij de oude boerderij, Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij, Langwerpige bouwmassa's, Nok loodrecht op de as van de weg danwel nok loodrecht op de as van de weg, Dakhelling minimaal 20 graden
detailtering	Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Bebouwing heeft een donkere kleur
materiaalgebruik	Aansluiting op het landschap gewenst
Woonbebouwing :	Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel. Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing, Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld, Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning
detailtering	Asymmetrische indeling van de langgevel, Toepassen van zadeldaken
kleurgebruik	Daken hebben een donkere kleur, Gedekte kleuren
materiaalgebruik	Rode baksteen en donker bewerkt hout, Gebakken pannen, Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen

4.3 Waterbeleid

4.3.1 *Beleid waterschap Aa en Maas*

De onderhavige projectlocatie valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De strategische visie van het waterschap "Visie op Water" en het Waterbeheersplan 2001-2004 bevatten het beleid van het waterschap met betrekking tot duurzaam ruimtegebruik in de toekomst. De nota's geven aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Conform vigerend beleid van het waterschap dienen de volgende aandachtspunten te worden behandeld bij de invulling van water in de planvorming:

1. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Uitgangspunt is dat er geen vermenging optreedt van schoonhemelwater en vuil (huishoudelijk) afvalwater. Het schone hemelwater en het daarbij niet gekoppeld op de riolering, maar bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem of, indien dit onvoldoende mogelijkheden biedt, gebufferd in daarvoor geschikte voorzieningen als retentievijvers of wadi's.

2. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3. *Hydrologisch neutraal bouwen*

De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden. Bij de realisatie van nieuwbouw is hydrologisch neutraal bouwen het uitgangspunt en gelden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoeren". Schoon gebiedseigen hemelwater wordt hierbij vastgehouden waardoor vermindering plaatsvindt van de hydraulische belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Vuil afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de specifieke situatie bij het onderhavige project.

4. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur") terwijl het ook een meerwaarde kan geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur. Bij de inrichting van een plangebied wordt gekeken naar mogelijkheden om ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken.

6. Voorkomen van vervuiling

Het waterschap streeft ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronnenpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier al aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal bouwen, neergelegd in het gemeentelijk Waterplan volgens de normen die het Waterschap daar aan stelt, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Eveneens mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een neerslaggebeurtenis die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42,9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 m. Wanneer een neerslaggebeurtenis valt die meer dan 42,9 mm neerslag bevat, dient via een overstort op het infiltratiesysteem of wadi te worden geloosd op het maaiveld, oppervlaktewater of riolering. De vuilwaterafvoer dient via de riolering te worden afgevoerd.

4.3.2 *Beleid gemeente Gemert-Bakel*

Binnen de gemeente Gemert-Bakel geldt dat men een aantal uitgangspunten heeft met betrekking tot water welke zijn vastgelegd in een Integraal Waterplan. Hierin staan de uitgangspunten voor water vermeld:

- scheiden van schoon en vuil afvalwater;
- het doorlopen van de afwegingsstappen; hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen bij nieuwbouw.

5. MILIEUASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Geluidsaspecten

Wettelijk kader

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde naar Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude we 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer.

De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel zonebreedtes

Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidgevoelige objecten of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB volgens de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Voor wegen met een hogere snelheid dan 70 km/uur is de maximale ontheffing 53 dB.

De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Situatie plangebied

Er zijn geen gegevens over de verkeersintensiteit van het Renseweg. De geplande ontwikkeling ligt wel binnen de 250m zone waarin een geluidsonderzoek plaats moet vinden.

De Renseweg kent een zeer lage etmaalintensiteit. De weg ontsluit een aantal agrarische (bouw)percelen en woningen. De maximale etmaalintensiteit zal niet meer dan 2.000 mvgt bedragen. (In dat geval zou de weg ca. 350 woonpercelen ontsluiten). Er is een theoretische berekening gemaakt, uitgaande van 2.000 mvgt/etmaal, een snelheidsregime van 60 km/uur met een verharding van dicht asfaltbeton (referentiekader).

Op 15 meter afstand uit de as van de Renseweg bedraagt op een waarneemhoogte van 1,5 meter de geluidsbelasting 48 dB, zodat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

5.2 Bodem

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Situatie plangebied

Door Archimil is in 2008 een verkennend bodemonderzoek voor de planlocatie uitgevoerd, rapportnr. 0329R271, zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740.

Bodemopbouw

Het gebied ligt op een hoogte van ca. 20m +NAP met een grondwaterspiegel van 125cm onder het maaiveld. De globale bodemopbouw van het plangebied is in onderstaande tabel samengevat.

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithostratigrafische eenheid	Lithologische samenstelling
0-4	deklaag	Nuenengroep, Holoceen	uiterst fijn zand, leem
4-52	eerste watervoerend pakket	formatie van Veghel, Sterksel	uiterst tot middelgrof zand
52-108	scheidende laag	formatie van Kedichem, Tegelen	matig grof zand, sterk slibhoudend

Bron: bodemonderzoek Archimil

Bodemkwaliteit

Op basis van vooronderzoek kon de locatie als niet-verdacht worden beschouwd met een aantal verdachte deellocaties, hierop is de onderzoeksstrategie afgestemd.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag plaatselijk zeer licht verontreinigd is met koper. De grond uit de onderlaag (0,5- 2m mv) is echter niet verontreinigd met een van de onderzochte componenten.

Het grondwater is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met nikkel en chroom. De infiltratiesnelheid in de toplaag is nagenoeg nihil.

Deze verontreinigingen hebben echter geen invloed op de toekomstige herontwikkeling van de locatie. Wel wordt het raadzaam geacht om na de sloop een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van deze bebouwing uit te voeren.

5.3 Wateraspecten

Algemeen

Het is verplicht om in alle ruimtelijke plannen, zo ook in de onderbouwing van een juridisch planologische procedure, door middel van een zogenaamde watertoets inzicht te bieden in de wateraspecten in en om het plangebied.

Beschrijving geohydrologie plangebied

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de rivier de Aa, dat wordt beheerd door Waterschap Aa en Maas. Er is geen open water in het plangebied aanwezig behalve een sloot langs de Renseweg.

Beoogde maatregelen waterhuishouding

Voor de ontwikkeling, zoals hiervoor beschreven, moet worden aangegeven hoe de te verhardende oppervlakten worden gecompenseerd. Aangegeven moet worden hoe met hemelwater wordt omgegaan en welke infiltratiesystemen in het plan zijn opgenomen. In dit kader mag het hemelwater niet direct worden afgevoerd, maar moet in de ondergrond geïnfilteerd worden.

Om infiltratie van schoon hemelwater te bevorderen worden daken en wegen niet op de riolering aangesloten maar zal het water in de directe omgeving

worden geborgen (vijvers, wadi's, bodem). Daarnaast kan een deel van het water in de privé-tuinen worden opgevangen en geïnfiltreerd.

Waterschap Aa en Maas hanteert voor de bepaling van de te bergen of te infiltreren hoeveelheid hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak of bestrating een extreme neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25 bui). Voor het plangebied betreft dit een bui met een duur van 4 uur en een totale neerslaghoeveelheid van 42,9mm. Dit komt overeen met een neerslagintensiteit van 11mm/uur.

Voor volledig berging van de neerslaghoeveelheid is per 10m² verhard oppervlak een grind- of zandbed van circa 2,5 m² en 0,5 m dikte nodig. Hiervan dient de onderkant boven de GHG te liggen.

Uitgangspunt is dat het hemelwater van de dakvlakken en inritten op eigen terrein wordt geïnfiltreerd. Het hemelwater op de (collectieve) verharding kan in een wadi worden opgevangen. Daarvoor is in principe de ruimte aanwezig op het erf.

De totale oppervlakte van dakvlak verharding en erfverharding wordt ca. 2.000 m². In vergelijking met de oude situatie is er sprake van afname. In het plan is sprake van ca. 1.060 m² dakoppervlak voor de woningen, en ca. 1.020 m² verhard wegoppervlak. Dit is inclusief de verharding en dakoppervlak van de (bestaande) langgevelboerderij.

Zoals genoemd is voor het collectief verharde oppervlak een opvang nodig van 2.000 m³ op het terrein, waarin in ieder geval 85 m³ kan worden geborgen (2.000 m² verhard oppervlak x 0,0429 = ca 85 m³).

Watertoets Renseweg

1. De bodem heeft volgens infiltratieonderzoek van Archimil, d.d. 4 april 2007 rapport nr. 0329R271 geen waterdoorlatende bodem.
2. Dat betekent dat het aanleggen van een infiltratiekoffer geen zin heeft. Gekozen moet worden voor een wadi of een systeem van zaksloten. Uit kostenoverwegingen en landschappelijke overwegingen zijn zaksloten aan te bevelen. Door het toepassen van zaksloten of een wadi vindt er ook verdamping van het water plaats
3. Gemiddelde hoogste grondwaterstand 125 cm onder maaiveld

Verhard oppervlak van alle dakvlakken en verharding ca 2000m²

Formule volgens oude berekening

- 'Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, neergelegd in het gemeentelijke Waterplan volgens de normen die het Waterschap daar aan stelt, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en

nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429m.'

- "Wanneer een regenbui valt die meer dan 42.9 mm neerslag bevat, dient via een overstort op het infiltratiesysteem, zaksloten of wadi te worden geloosd op het maaiveld .
- Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering worden randvoorwaarden gesteld. Voorkomen moet worden dat via het hemelwater verontreinigingen in de bodem terecht komen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.
- De vuilwaterafvoer dient via de riolering te worden afgevoerd.

De totale oppervlakte van dakvlak verharding en erfverharding wordt ca. 2.000 m². In vergelijking met de oude situatie is er sprake van afname. In het plan is sprake van ca. 1.060 m² dakoppervlak voor de woningen, en ca. 1.020 m² verhard wegoppervlak. Dit is inclusief de verharding en dakoppervlak van de (bestaande) langgevelboerderij.

Zoals genoemd is voor het collectief verharde oppervlak een opvang nodig van 2.000 m³ op het terrein, waarin in ieder geval 85 m³ kan worden geborgen (2.000 m² verhard oppervlak x 0,0429 = ca 85 m³).

De K-waarde van de bodem en de GHS stand van het grondwater zijn onder meer bepalend in hoeverre het dakwater geïnfiltreerd kan worden. Met de K-waarde kan worden berekend in hoeverre het water van opritten en dakoppervlakken ook kan infiltreren.

Uitgaande van een lage K-waarde, waardoor infiltratie moeizaam is, kan de oplossing worden gezocht in de zaksloten rondom het plangebied. Hierin kan voldoende bergingsvolume worden gerealiseerd voor de opvang van de berekende hoeveelheid water.

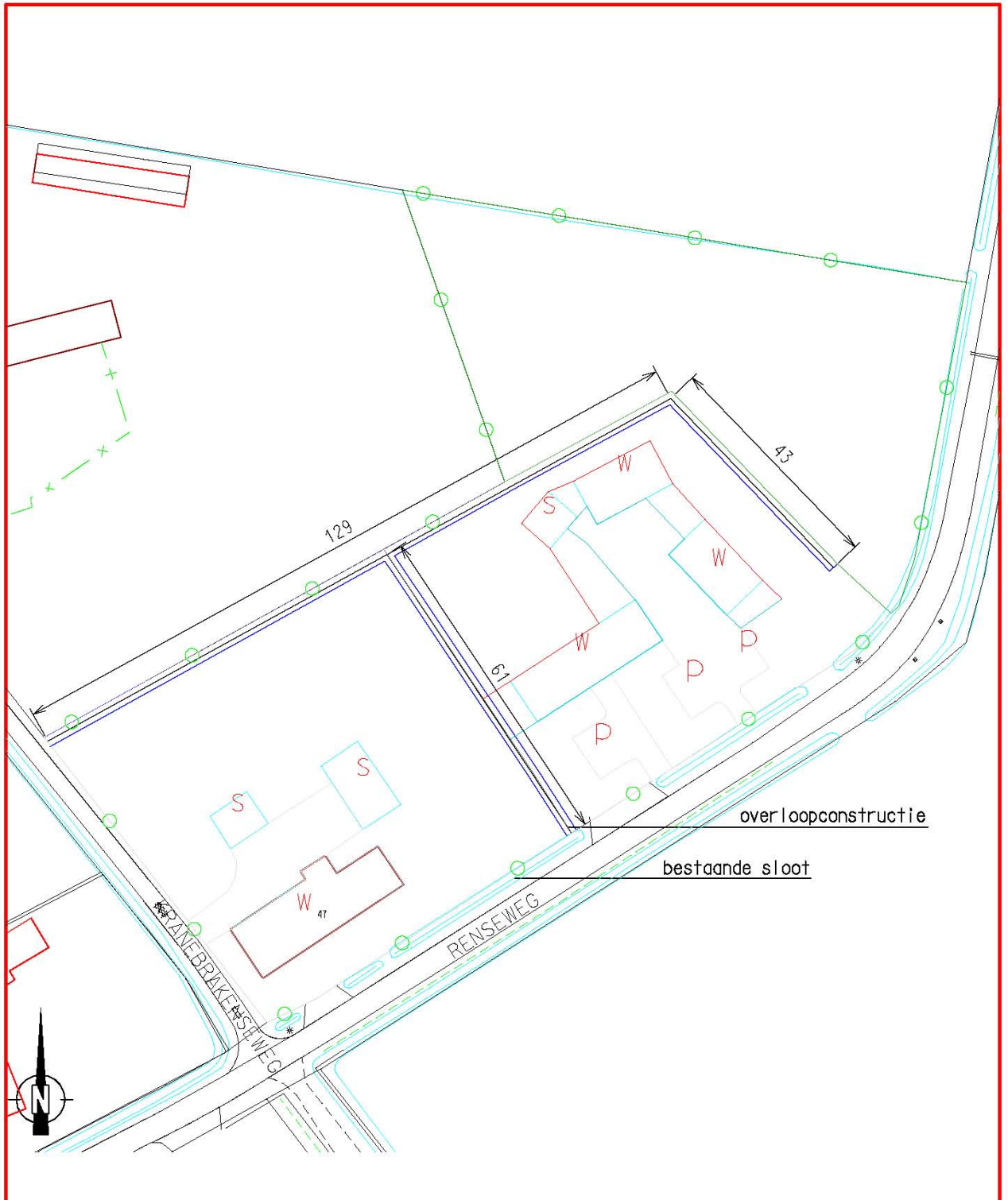
Berekening

- $2000 \times 0,0429 = \text{ca } 85 \text{ m}^3$ water te bergen

Uitgegaan wordt van

- Een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 125 cm onder maaiveld
- De maximale hoogte van de waterspiegel in de zaksloot 20 cm onder maaiveld
- Maximaal beschikbare lengte zaksloot 130 m¹ gelegen tegen de achterzijde van beide percelen.
- Doorsnede bergend oppervlak moet 0.65 m² zijn.
- Bodem sloot is 60 cm breed
- Helling van de sloot 60 graden
- Hoogte maximale waterspiegel 0,7 m
- Diepte sloot is 70 en 20 cm = 0,9 m
- Breedte bovenkant sloot = 1,7m
- Totale doorsnede sloot = 0.9 m²

Het plan voldoet hiermee aan de watertoets.



Hemelwaterberging De Mortel Westrand
Renseweg

schaal	1:1000	gez.	AVL	2	
datum	27-05-08	gew.	AVL	3	
get.	Geo-Info			4	

10062

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Situatie plangebied

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Overigens is het aandeel van grote veehouderijen aan de fijn stof productie groter dan tot nu toe werd aangenomen. Het betreft dan een lokale invloed. Vanuit deze optiek draagt de beëindiging van de veehouderij op de planlocatie bij aan de verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, kortweg BEVI, (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

- de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt;
- en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

De risicokans wordt uitgedrukt in contouren PR 10-5 of PR 10-6.

Situatie plangebied

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (bijvoorbeeld chemische bedrijven) of routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat normen voor individuen of groepen niet worden overschreden. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

5.6 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening. Ter behoud, en bescherming van plaatsen van archeologisch belang dienen archeologen te worden betrokken bij het planningsbeleid. Daartoe zou meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en indien aanwezig zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) gedeeltelijk van kracht geworden. De Wamz is een wijzigingswet die voornamelijk de Monumentenwet 1988, maar ook drie andere wetten aanpast ten behoeve van de archeologische monumentenzorg. Aan de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Besluit archeologische monumentenzorg gekoppeld, waarin een aantal zaken ten behoeve van de Wamz geregeld wordt. De belangrijkste onderdelen hiervan vormen de excessieve kostenregeling voor opgravingen en de opgravingvergunning. De Wamz regelt naast de herziening van de Monumentenwet ook wijziging van de Ontgrondingswet, de Wet Milieubeheer (in het kader van m.e.r.-plichtige projecten) en de Woningwet en werkt door in de ruimtelijke plannen (projecten) van gemeenten en provincies.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf 1 september 2007 bij de gemeenten. Er wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. Archeologische monumentenzorg is een nieuw beleidsveld voor gemeenten.

Het rijk blijft de mogelijkheid behouden om wettelijk beschermde monumenten aan te wijzen. De provincie op haar beurt toetst de ruimtelijke ordening en ziet vanuit die rol toe op de wijze, waarop de archeologische monumentenzorg wordt weergegeven in bestemmingsplannen.

De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook bij het voeren van vrijstellingsprocedures dient het archeologisch belang expliciet te worden meegewogen.

Situatie Plangebied

Het plangebied is door RAAP- archeologisch adviesbureau onderzocht. Het volledige onderzoeksrapport uit maart 2008 is in de bijlage van deze onderbouwing opgenomen.

Uit de omgeving van het plangebied zijn er vindplaatsen uit verschillende periodes bekend. Op basis van archeologische, landschappelijke en historische gegevens is de verwachting voor vindplaatsen van de jager- verzamelaars laag en de verwachting voor vindplaatsen van de landbouwende gemeenschappen hoog. In afwijking van de verwachting zijn er geen archeologische indicatoren in het plangebied gevonden en ook het esdek kon niet worden dateert.

Ten aanzien van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid wordt er geen vervolgonderzoek aanbevolen.

5.7 Flora- en fauna

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna.

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet (1 juli 2002) is namelijk wettelijk vastgelegd dat voor alle ingrepen die de beschermde soorten kunnen schaden en vernietigen (ook de rust- of verblijfplaatsen) een ontheffing dient te worden aangevraagd. Dit kan op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden in het betreffende gebied.

Situatie plangebied

Ten behoeve van het flora en fauna onderzoek is een onderzoek uitgevoerd (Staro, juli 2007, rapportnr. PO-0023) voor de planlocatie. De resultaten van het genoemde onderzoek is verwoord in de rapportage "Quickscan natuurwaarden, onderzoeksgebied Renseweg 47 en Bakelseweg 33 De Mortel, gemeente Gemert-Bakel" van februari 2008.

Aan de hand van een veldinventarisatie is op grond van aanwezige biotopen in het gebied de geschiktheid voor beschermde planten- en diersoorten ingeschat. Daarnaast is literatuuronderzoek gedaan en is de nabijheid van Habitat- en Vogelrichtlijngebieden gezien. Het volledige rapport is in de bijlage van deze onderbouwing opgenomen. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Gebiedsbescherming: Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied, de EHS of nabij een Habitat2000 gebied.

Flora: Uit de combinatie van gegevens van het veldonderzoek en de habitateisen van beschermde soorten, blijkt dat het onderzoeksgebied voor beschermde planten ongeschikt is.

Vogels: Tijdens het veldbezoek zijn er enkele biotopen waargenomen die leefgebied voor vogels vormen en er zijn enkele veelvoorkomende

(broed)vogelsoorten waargenomen. Het gaat om: kraai, kauw, gaai, huismus, winterkoning, roodborst, merel en vink.

Met uitzondering voor de huismus is geen geschikte biotoop aanwezig voor kwetsbare vogelsoorten.

Zoogdieren: Mogelijk benutten een aantal soorten zoogdieren (FF lijst1) het onderzoeksgebied als leefgebied of onderdeel daarvan. Daarnaast kunnen een aantal vleermuissoorten (FF lijst3) worden verwacht die het gebied als foerageergebied zullen gebruiken. Uit het veldonderzoek blijkt dat de gebouwen ongeschikt zijn als verblijfplaatsen.

Reptielen en amfibieën: Mogelijk benutten een aantal soorten amfibieën, zoals gewone pad en bruine kikker (FF lijst1) het onderzoeksgebied als landbiotoop. Voor de overige amfibieën en reptielen is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig.

Vlinders en libellen: Uit bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied slechts geschikt is voor een klein aantal algemene, niet beschermde vlinder- en libellensoorten. Beschermde soorten worden niet verwacht wegens het ontbreken van geschikt leefgebied.

Mieren en kevers: Beschermde soorten worden niet verwacht wegens het ontbreken van geschikt leefgebied.

Vissen: Gezien het ontbreken van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied worden geen (beschermde) vissoorten verwacht. Ook in de aangrenzende watergangen worden geen beschermde vissoorten verwacht.

Effecten

In de Quickscan is eveneens een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de geconstateerde ecologische waarden van het plangebied.

In het algemeen gesproken is geen sprake van significante effecten op de ecologische situatie. Belangrijke voorwaarde is wel dat de werkzaamheden gepaard moeten gaan met enkele compenserende en mitigerende maatregelen. Het gaat om de volgende maatregelen:

- Voor broedende vogels kunnen de werkzaamheden nadelig uitpakken. Door het te bebouwen deel vóór het broedseizoen ongeschikt te maken (en te houden) wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. In dat geval treden er geen nadelige effecten op voor deze soort.
- Voor zoogdieren en amfibieën worden geen compenserende en mitigerende maatregelen nodig geacht.

Volledigheidshalve wordt gemeld dat te allen tijde de zorgplicht (art. 2 van de Flora- en Faunawet) in acht moet worden genomen bij de uitvoering.

Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder in overtreding te zijn met de geldende natuurwetgeving. Voorwaarde is de genoemde aanbevelingen ten aanzien van vogels.

5.8 Milieuhinder

Wettelijk kader

Conform art. 3 lid 2 en art. 14 van de Wgv hoeven geurgevoelige objecten welke worden gerealiseerd op een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf waar landbouw huisdieren worden of werden gehouden (beëindigd na 19 maart 2000), niet getoetst te worden als een geurgevoelig object. Wel dienen er minimale afstanden te worden aangehouden tussen het object en de veehouderij:

- 50 meter buiten de bebouwde kom;
- 100 meter binnen de bebouwde kom.

Het plangebied

De projectlocatie is een agrarisch bedrijf waar varkens worden gehouden. Het bedrijf moet uiterlijk 1 januari 2010 beëindigd zijn, zodat de te bouwen woningen niet als geurgevoelige objecten getoetst hoeven te worden. De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand van de projectlocatie tot de Renseweg 50 is ca. 95 meter (akkerbouw bedrijf) en tot de Kranebakenseweg 7 ca. 85 meter.

6. AFWEGING

De beoogde ontwikkeling op de locatie Renseweg is het resultaat van een consistente uitwerking van de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor de duurzame afronding van haar dorpsranden. Die visie gaat uit van een betere aansluiting van dorpen op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, die het dorp omringen en de identiteit van de plek in de loop der tijd hebben bepaald.

Om dit te kunnen realiseren is een verplaatsing van het agrarische bedrijf aan de Renseweg 47 nodig. Het bedrijf ligt in een extensiveringsgebied, rondom de kern de Mortel, en er kan gebruik worden gemaakt van de zogenaamde VIV regeling (verplaatsing intensieve veehouderij bedrijven).

De cultuurhistorische en landschappelijke gevoeligheid van de omgeving heeft geleid tot extra aandacht voor het landschappelijke raamwerk en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit. Met deze 'Ruimte voor Ruimte'-ontwikkeling kan een belemmerend bedrijf worden uitgeplaatst, bedrijfsbebouwing worden gesloopt en landschappelijke beplanting en verbetering worden bereikt. Per saldo ontstaat er een meer waardevolle dorpsomgeving. Zo draagt dit plan bij aan het realiseren van meerdere Reconstructiedoelstellingen.

De planologische aspecten flora en fauna, milieuaspecten, ontsluiting en parkeren, luchtkwaliteit en externe veiligheid werpen geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

Het gemeentebestuur van Gemert-Bakel acht de bouw van een viertal woningen met landelijke uitstraling op de locatie Renseweg 47, in combinatie met beëindiging van het intensieve agrarisch gebruik om bovenstaande redenen planologisch aanvaardbaar.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

De verbeteringen van het gebied De Mortel-Zuidrand komen ten goede aan de gehele bevolking van De Mortel. Zo worden de recreatieve mogelijkheden vergroot door toevoeging van (wandel)paden en het vergroten van het bosgebied. Het faciliteren van de bestaande lokale bedrijvigheid zorgt voor continuering en mogelijk een versterking van de sociaal-economische structuur (werkgelegenheid) wat een gunstig effect heeft op de leefbaarheid van De Mortel (denk aan b.v. sponsoring van verenigingen en evenementen).

Bovendien, en dat geldt specifiek voor dit plan, wordt het leefmilieu aanzienlijk verbeterd doordat intensieve veehouderijen nabij de kernrand gesaneerd worden.

Voor een beperkte groep inwoners van De Mortel kan voorzien worden in de woonbehoefte. De nieuwe woningen in het gebied zullen ook en in de eerste plaats ter beschikking komen aan inwoners van het dorp. Daardoor worden in volkshuisvestelijke zin ook de mogelijkheden voor doorstroming binnen het dorp vergroot. Daarmee draagt de ontwikkeling van De Mortel-Zuidrand bij aan de volkshuisvestingsdoelstelling om te bouwen naar behoefte volgens de 'migratiesaldo-nul'-benadering.

7.2 Financiële onderbouwing

De kosten van de ontwikkeling van de woningen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gemeenschappelijke financiën.

BIJLAGE AKOESTISCH ONDERZOEK

Berekening wegverkeerslawaai Standaard Rekenmethode I - Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 200

Alcedo
Licentiehouder: MRO

Projectnummer	26.13			
Project	Renseweg de Mortel			
Initialen	Dre			
Datum	23-04-08			
Beoordelingspunt	Nieuwbouw, voorgevel			
Weg	Renseweg			
Wegdektype	referentiewegdek			Gegevens: CROW publicatie 200
Etmaalintensiteit	2.000 motorvoertuigen per etmaal			
Gemiddelde uurintensiteit		dag	avond	nacht
		7,60	1,00	0,50
				% van etmaalintensiteit
Aandeel bromfietsen				%
Aandeel motorfietsen				%
Aandeel lichte motorvoertuigen		94,00	98,00	99,00
Aandeel middelzware motorvoertuigen		5,00	1,00	1,00
Aandeel zware motorvoertuigen		1,00	1,00	0,00
Aandeel trams (in ballastbed)				%
Aandeel trams (in asfaltbeton)				%
		100,00	100,00	100,00
				%
Snelheid bromfietsen				km/uur
Snelheid motorfietsen				km/uur
Snelheid lichte motorvoertuigen		60	60	60
Snelheid middelzware motorvoertuigen		60	60	60
Snelheid zware motorvoertuigen		60	60	60
Snelheid trams (in ballastbed)				km/uur
Snelheid trams (in asfaltbeton)				km/uur
Beoordelingshoogte	h_w	1,50	m	
Afstand beoordelingspunt - weg (horizontaal)	r	15,00	m	
Wegdekhoogte	h_{weg}	0,00	m	
Zichthoek ($127^\circ =$ volledig)		127,00	°	
Bodemfactor (1 = volledig zacht)	B	0,90		
Objectfractie (1 = volledig reflecterend)	f_{obj}	0,00		
Afstand tot midden van een kruispunt	$a_{kruispunt}$		m	
Afstand tot midden van een obstakel	$a_{obstakel}$		m	
		dag	avond	nacht
Emissiegetal bromfietsen	E_{bf}	0,00	0,00	0,00
Emissiegetal motorfietsen	E_{mf}	0,00	0,00	0,00
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	E_{lv}	69,72	61,09	58,13
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	E_{mv}	62,95	47,16	44,15
Emissiegetal zware motorvoertuigen	E_{zv}	58,84	50,03	0,00
Emissiegetal trams (in ballastbed)	$E_{tr,bal}$	0,00	0,00	0,00
Emissiegetal trams (in asfaltbeton)	$E_{tr,asf}$	0,00	0,00	0,00
Totaal emissiegetal	E	70,83	61,58	58,30
Optrekcorrectie	C_{optrek}	0,00	0,00	0,00
Reflectiecorrectie	$C_{reflectie}$	0,00	0,00	0,00
-/- Afstandverzwakking	$D_{afstand}$	-11,77	-11,77	-11,77
-/- Luchtdemping	D_{lucht}	-0,11	-0,11	-0,11
-/- Bodemdemping	D_{bodem}	-3,41	-3,41	-3,41
-/- Meteo-correctie	D_{meteo}	-0,82	-0,82	-0,82
-/- Zichthoekcorrectie		0,00	0,00	0,00
Equivalent geluidniveau	L_{Aeq}	54,72	45,47	42,18
Equivalent geluidniveau (afgerond volgens RMV 2002)	L_{Aeq}	55	45	42
Correctie conform art. 110g Wgh		-5	-5	-5
Equivalent geluidniveau incl. art. 110g Wgh	L_{Aeq}	50	40	37
Etmaalwaarde (exclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	55	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
Etmaalwaarde (inclusief art. 110g Wgh)	L_{etm}	50	dB(A)	(o.b.v. dag en nacht)
L_{den} (exclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	53,46	dB	
L_{den} (inclusief art. 110g Wgh)	L_{den}	48,46	dB	

v4.1 © Alcedo bv