

Lagenbenadering Gemert-Zuidwest

mei 2019, laatst bijgesteld januari 2020

Inleiding

Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Gemert spelen enkele woningbouwontwikkelingen. Zo is aan de Oudestraat het woningbouwproject Oudestraat-Dribbelei gepland. Verder zijn momenteel de plannen voor de herbestemming van het Kasteel in ontwikkeling. In samenhang daarmee is ook enige woningbouw voorzien op locatie De Haag.

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de locaties aangemerkt als gemengd landelijk gebied. Herbestemming van Het Kasteel is hierbinnen, onder voorwaarden, mogelijk. Ontwikkeling van de beoogde woningbouwplannen op de locatie Oudestraat-Dribbelei en op de locatie De Haag vraagt om een herbegrenzing, zodat de planlocaties in de Verordening ruimte onderdeel worden van het stedelijk gebied. Aan de provincie zal een verzoek worden gedaan voor deze noodzakelijke herbegrenzing.



Luchtfoto met ligging plangebied Oudestraat-Dribbelei rood omcirkeld, plangebied Kasteel (oranje omcirkeld) en plangebied De Haag (blauw omcirkeld)



Ligging

De planlocaties maken onderdeel uit van de zuidwestelijke kernrandzone, die grotendeels begrensd wordt door het stedelijk gebied van Gemert en de hoofdwegenstructuur van de Zuid-Om en West-Om. Om te onderbouwen dat het ruimtelijk gezien logisch is de beoogde plangebieden van Oudestraat-Dribbelei en De Haag aan te merken als stedelijk gebied, is voorliggende lagenbenadering voor Gemert-Zuidwest opgesteld. Navolgende afbeelding toont het onderzoeksgebied (groen) voor deze lagenbenadering. Ook het zoekgebied verstedelijking, dat aan de zuidwestzijde tegen de kern van Gemert aan ligt, is hierin meegenomen.



Kaart stedelijk gebied, zoekgebied en onderzoekgebied lagenbenadering

De lagenbenadering wordt doorgaans toegepast op het schaalniveau van de gehele kern. De geschiktheid van mogelijke uitbreidingslocaties van een hele kern worden daarbij onder de loep genomen. Gemert heeft aan de noord- en zuidoostkant zoekgebieden voor verstedelijking liggen. Daarvan is destijds vastgesteld dat deze gebieden, als het woningbouwprogramma daarvoor aanleiding geeft, voor verstedelijking in aanmerking komen. Het is niet de bedoeling deze gebieden opnieuw ter discussie te stellen, maar wel in samenhang te bezien met 'ontwikkelingen' aan de zuidwestkant. De lagenbenadering wordt derhalve voor de gehele zuidwestzijde toegepast om ter plekke een beeld te geven van de 'nieuwe, toekomstige' dorpsrand en mogelijke begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Lagenbenadering

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

Laag 1: De landschappelijke onderlegger, ook wel ondergrond of basislaag genoemd verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf.

Laag 2: De droge, natte en technische infrastructuur: ook wel netwerklaag genoemd verandert al sneller. Het gaat om infrastructuur zoals kanalen, wegen en pijpleidingen.

Laag 3: Het grondgebruik/de functies, ook wel occupatielaag genoemd.

Navolgend wordt het onderzoeksgebied beschreven op basis van de lagenbenadering. Vervolgens wordt de afweging gemaakt welk deel van het onderzoeksgebied het meest geschikt is om aan te merken als stedelijk gebied.

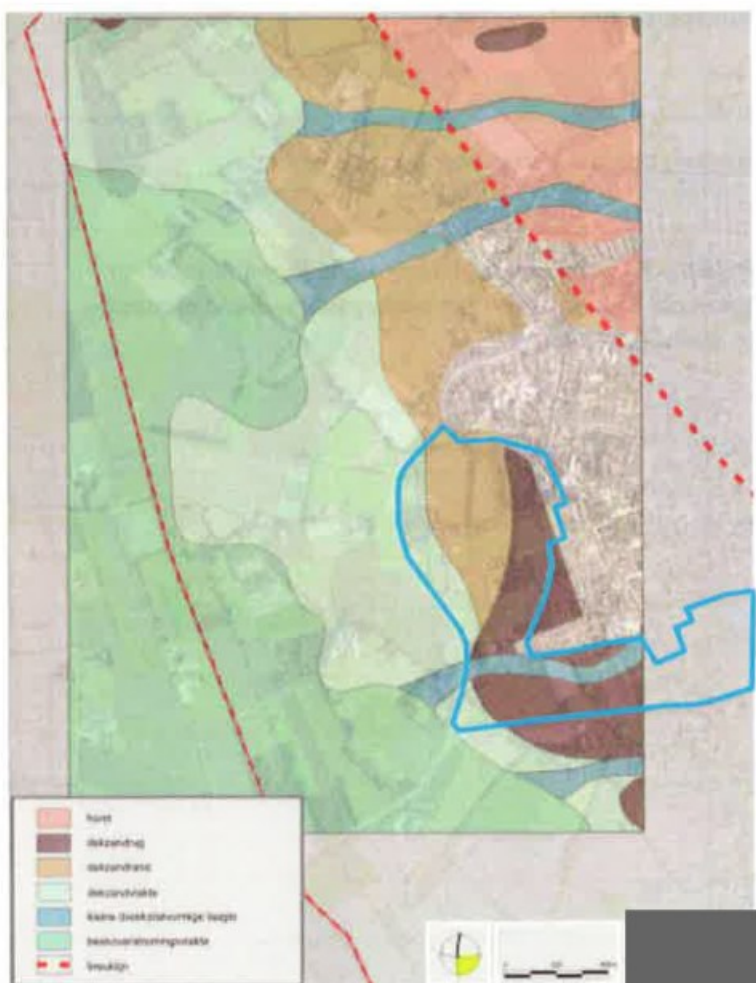


Laag 1: De landschappelijke onderlegger (ondergrondlaag)

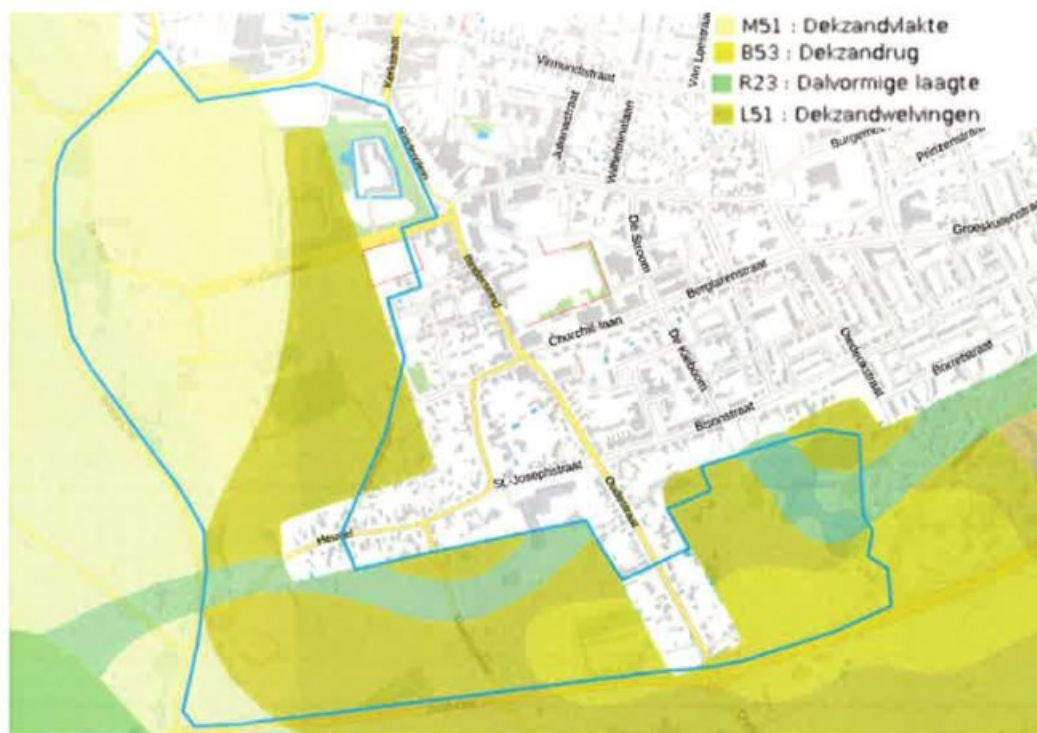
Ondergrond

Bodem en bodemvormende processen

Dwars door Gemert heen ligt de geologische breuk tussen de Peelhorst en de Centrale Slenk. De Horst is hoger gelegen, maar door waterdoorlatende lagen in de ondergrond en een slechte waterafvoer een van oorsprong zeer nat gebied. Op enkele plaatsen doorsnijden kleine waterlopen de breuklijn en wateren vanaf de Peelhorst af naar de Centrale Slenk. De Centrale Slenk is een relatief laaggelegen dekzandgebied met hogere, droge dekzandruggen en lage, natte beekdalen. De overgangen van hoog naar laag gaan zeer geleidelijk via dekzandruggen en dekzandvlaktes, zodat de aanwezige hoogteverschillen moeilijk zichtbaar zijn. Dwars door het plangebied loopt van oost naar west een dalvormige laagte, waarin visvijver Dribbeleij ligt. Op de navolgende afbeelding is de geomorfologie in het grootste deel van onderzoeksgebied te zien.



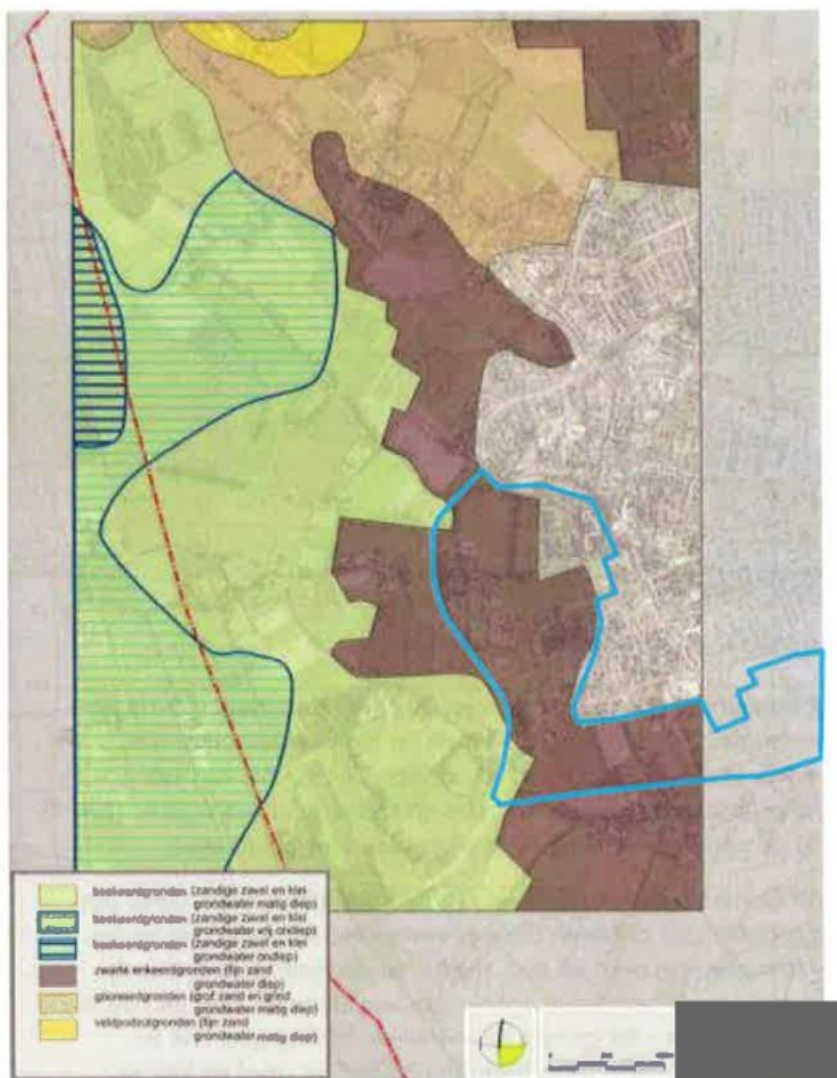
Geomorfologie van Gemert West (bron: Gebiedsvisie Gemert West, [redacted] (onderzoeksgebied blauw omlind)



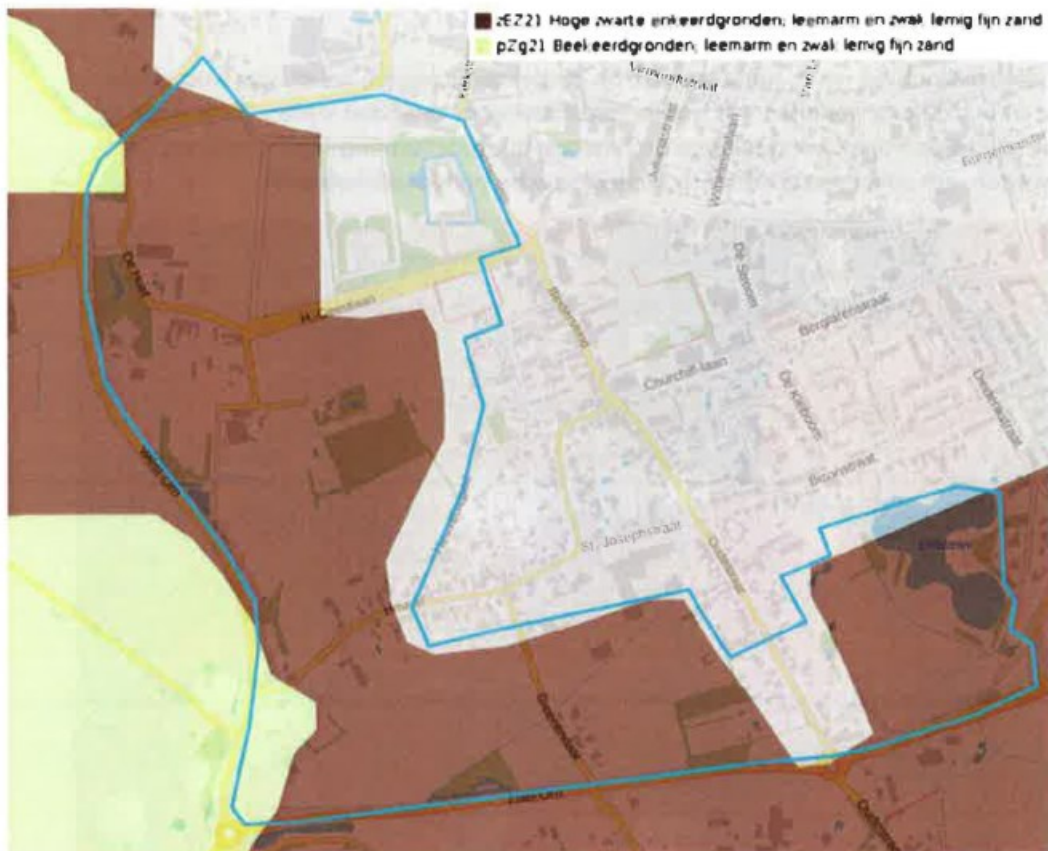
Uitsnede geomorfologische kaart (Bron: PDOKviewer) (onderzoekgebied blauw omlind)

Het onderzoekgebied ligt op een hoogte tussen 12 m en 15 m NAP en loopt van de hogere dekzandrug in het oosten geleidelijk af naar de brede en lage beekoverstromingsvlakte van de Aa in het westen. In dit overgangsgebied is plaatselijk sprake van een microreliëf van hoogteverschillen tussen kleine beekdalletjes en kleine dekzandruggen. Ook de hydrologische situatie in de ondergrond is op korte afstanden zeer gevarieerd.

Vlak aan de dorpsrand van Gemert liggen vruchtbare zwarte enkeerdgronden. Deze zandige en goed bewerkbare gronden zijn ontstaan door eeuwendurende bewerking en bemesting met stalmest (een mengsel van mest en stro, waardoor de mest in de bovenste lagen van de bodem blijft). Het steeds herhaalde opbrengen van stalmest, had een ophoging van de gronden - de bolle akkers - tot gevolg. In westelijke richting gaan de enkeerdgronden over naar beekerdgronden. Deze bestaan uit zandige zavel en klei en zijn, naarmate de kleiaandelen hoger worden, toenemend waterdoorlatend. Navolgende afbeelding toont de grondsoorten in het onderzoekgebied.



Bodem in Gemert West (bron: Gebiedsvisie Gemert West, [redacted] (onderzoekgebied blauw omlijnd))



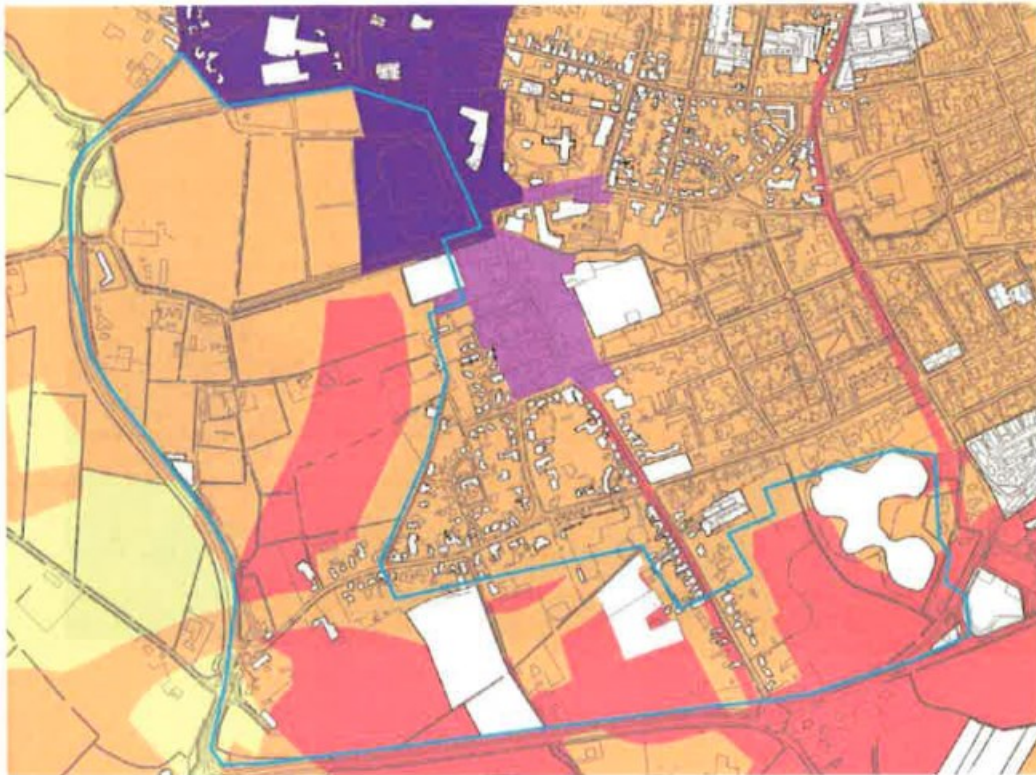
Uitsnede bodemkaart (Bron: PDOK-viewer) (onderzoekgebied blauw omlind)

Grondwater

Door de ligging van de gemeente op de Peelrandbreuk, is de ondergrond onvoorspelbaar en is er een lastige relatie tussen mens en water. Het gemeentelijk grondgebied is een trechter van waterlopen en beken. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte. Door een relatief fijnmazig en kunstmatig watersysteem heeft de landbouw zich verzekerd van gemakkelijk economisch inzetbare grond, maar die efficiëntie heeft nadelen. De hooggelegen gebieden verdrogen, de laaggelegen gebieden verder stroomafwaarts overstroomden. Het gebied rondom het onderzoekgebied - nabij de Pandelaarse Kampen, Knollenbijter, delen van de Lange Beemden en Broekkant - is behoorlijk nat. De vrij ondiepe grondwaterstand is hiervoor mede verantwoordelijk.

Landschap en archeologie / cultuurhistorie

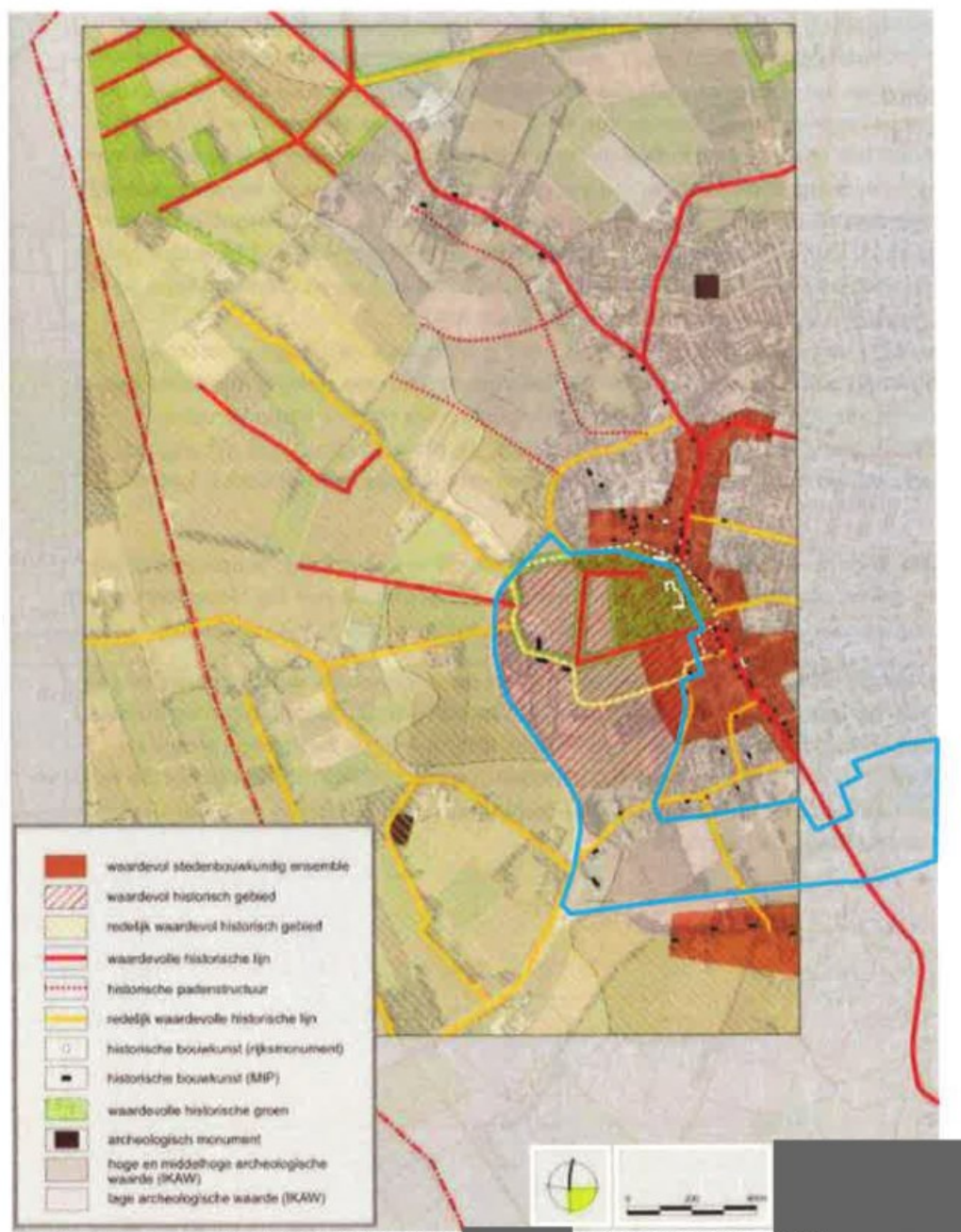
In het dekzandgebied, en in het bijzonder op de dekzandruggen, is het zeer waarschijnlijk dat al in het verre verleden menselijke nederzettingen te vinden waren. Voor deze gebieden geldt een hoge of middelhoge archeologische bescherming (indicatieve verwachtingswaarde, zie navolgende uitsnede archeologische beleidsadvieskaart).



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Gemert (Oranje = middelhoge verwachting, Rood = hoge verwachting) (onderzoekgebied blauw omlind)

Het westelijke deel van het onderzoeksgebied kent meer cultuurhistorische waarden, zoals de historische groenstructuren (lanen en bos) van het kasteel, cultuurhistorisch behouden gebleven wegen en andere lijnstructuren en het landschap buiten het dorp. Het meest bijzondere aan het gebied is, dat al deze waarden, lijnen en plekken, dorp en landschap, boerderij en kasteel met elkaar verweven zijn.

In de gebiedsvisie Gemert-West (zie navolgende afbeelding) is het gebied rond het Kasteel, met uitzondering van De Haag, aangewezen als waardevol historisch gebied. Binnen het plangebied Oudestraat-Dribbelel is de molen 'De Volksvriend' aanwezig, die een cultuurhistorische waarde heeft. Het is een rijksmonument.



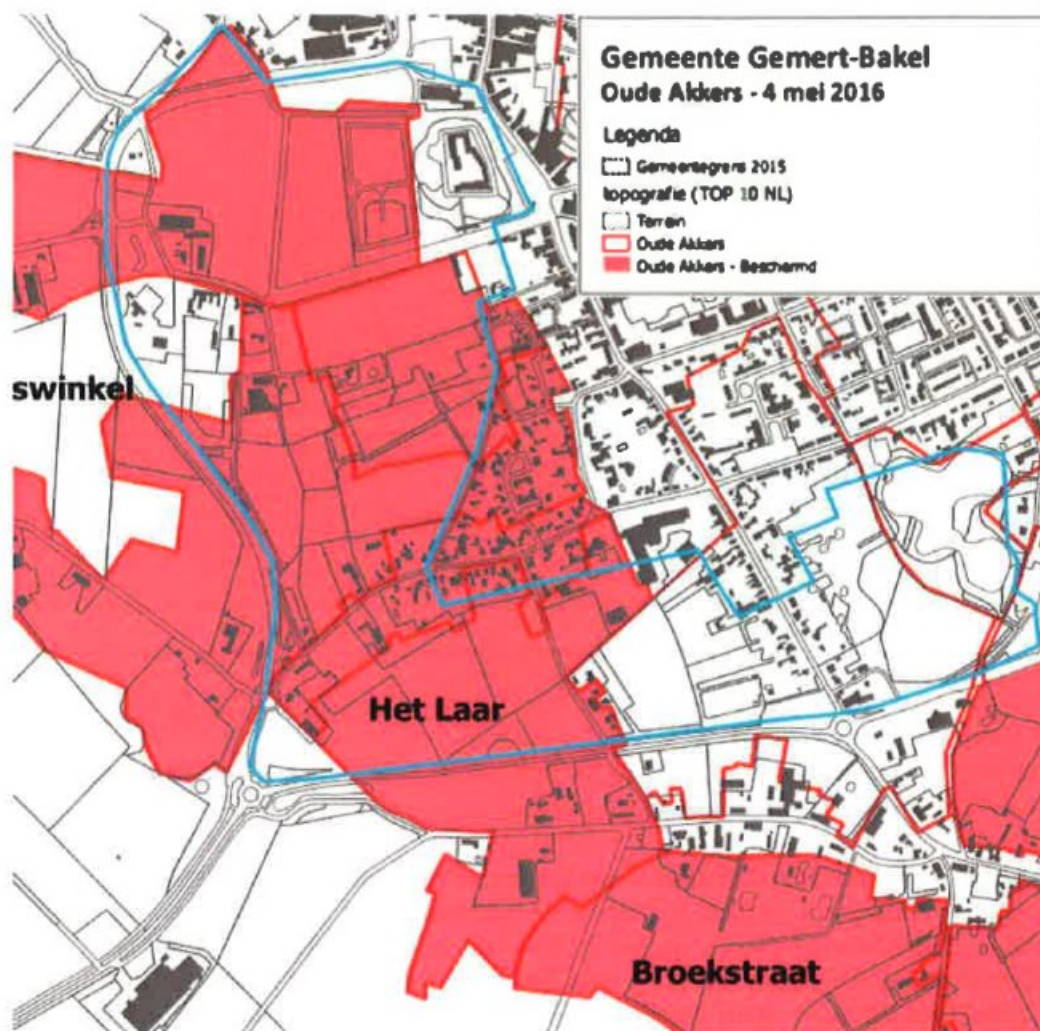
Cultuurhistorische waarden, bron: Gebiedsvisie Gemert-West, (onderzoeksgebied blauw omlijnd)

Het onderzoeksgebied is onderdeel van het akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Cranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Het noordwestelijke en het zuidelijke gedeelte van het akkercomplex is nog gaaf en beleefbaar. Het gebied ten westen en oosten van de Oudestraat, inclusief visvijver Dribbelei is gelegen binnen het noordoostelijk deel dat een lage waardering heeft gekregen. Dit vanwege "het geheel aangetaste karakter (afwezigheid van gaafheid en de herkenbaarheid). Door woningbouw en de uitbreiding van de kern van Gemert is het akkergebied aldaar geheel aangetast. De historische doorgaande wegen zijn grotendeels wel bewaard gebleven." Het plangebied Oudestraat-Dribbelei heeft derhalve ook geen planologische bescherming gekregen op grond van het beleid 'Oude Akkers'.

Het westelijk deel van het onderzoeksgebied heeft grotendeels een hoge waardering gekregen. Binnen dit gedeelte van het akkergebied zijn nog diverse akkeronderdelen aanwezig: de oude wegenstructuur (bijvoorbeeld de bijzondere radiale wegenstructuur rond Boekent), de openheid van de verschillende akkers, de aanwezigheid van akkerscheidende waterlopen en de grote hoeveelheid monumentale gebouwen (hoeves, kasteel, enz.).

Het westelijke onderzoeksgebied, waaronder het gebied van De Haag, is aangeduid als waardevolle akker. Na de aanleg van de West-Om is het gebied van De Haag los komen te liggen van het overige akkercomplex en zijn de aanwezige waarden aangetast.

Het restant van de akker aan de oostelijke kant van de Groenedaal was ruimtelijk al een onderdeel van de functies en bebouwing aan de Oudestraat, St. Josephstraat en Heuvel. Aan de Groenedaal heeft derhalve - met in achtneming van de bestaande waarden - een ontwikkeling in de vorm van extensieve lintbebouwing plaatsgevonden onder de noemer van het ruimte-voor-ruimtebeleid. Dit in combinatie met de aanleg van nieuwe landschapselementen langs de Leijgraaf.



Uitsnede kaart oude akkers uit Notitie Oude Akkers, Gemeente Gemert-Bakel (plangebied blauw omljnd)

Landschap en ruimte / landschapsbeeld



Uitsnede kaart uit Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, Gemeente Gemert-Bakel (blauw = beekdallandschap, lichtgroen = kampenlandschap met oude akker, geel = peelontginningenlandschap) (onderzoekgebied rood omlijnd)

Het landschap in het onderzoekgebied is een kampenlandschap. In het verre verleden werd er gewoond op de voormalige Maasterrassen bij Milheeze en gereisd over de nu nog bestaande prehistorische route, waarlangs Bakel en Milheeze ontstonden. Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Dit is nog het geval in het westelijk deel van het onderzoekgebied waar het landschap ter plaatse van het kasteel doordringt tot aan het centrum van Gemert. In deze dorpsranden is sprake van een relatief vrij zicht op het landschap. De dorpsrand wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid. De gronden in het westen van (het kasteel in) het onderzoekgebied hebben voornamelijk een agrarische functie en bijbehorend open karakter. Ten oosten van de Oudestraat bepaalt het park Dribbelei het karakter tezamen met de kleine akker. De relatie met het buitengebied en het zicht op het buitengebied is hier niet meer aanwezig. Onderdeel van het park Dribbelei is het 'kinderbos'. Dit zijn een tweetal gebieden met aangeplante bomen. In de oorspronkelijke opzet was er een informatiebord met kindernamen ter herinnering aan hun geboorte (en soms overlijden) met een nummervwijzing. Bij elke boom stond een paaltje met een nummer. Door het kinderbos loopt een wandelroute die de visvijver met de Oudestraat verbindt. Het ommetje vormt samen met het park rond de visvijver onderdeel van het stedelijk uitloopgebied.

Natuur en ecologie / landschapsecologie

In het westelijk onderzoeksgebied zelf zijn enkele kleine groenstructuren aanwezig die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur. De natuurwaarden nemen in westelijke richting (buiten het onderzoeksgebied) toe, naarmate het landschap natter wordt. Hier ligt een belangrijk natuurgebied langs de Snelle Loop, waar ook het merendeel van de ecologische hoofdstructuur ligt, met de groene hoofdstructuur daaromheen.

Ook de waterloop De Rips, die in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied rond het kasteel ligt, is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Verder zijn er enkele droge natuurgebieden zoals bospercelen of singel- en houtwalstructuren in het landschap van de westelijke dorpsrandzone aanwezig. Het park Dribbelei, ten oosten van de Oudestraat is een stedelijk park dat niet als natuurgebied is aangemerkt.

Natura 2000-gebieden zijn in en rondom het onderzoeksgebied niet aanwezig.



Natuurgebieden in en rondom het onderzoeksgebied, bron: Gebiedsvisie Gemert-West [redacted] onderzoeksgebied blauw omlijnd

Analyse ondergrondlaag

Het stedelijk gebied van Gemert is ontstaan op hooggelegen dekzandruggen. De zuid-westelijke (onbebouwde) rand van Gemert is nog gelegen op de dekzandrug waarop ook de rest van Gemert is gelegen. Omdat de noodzaak tot het ontwikkelen van stedelijk gebied in de richting van het akkerland er in Gemert nooit was, heeft de verstedelijking tot nu toe niet plaatsgevonden op de resterende delen van het dekzandgebied. De dekzandgronden zijn in gebruik gebleven als akkerland, met hoge zwarte enkeerdgronden tot gevolg. Deze oude akkers zijn door de Gemeente Gemert-Bakel gedeeltelijk beschermd in de Nota Oude akkers.

Stedelijk uitbreiding in delen zonder beschermde status en liggend op de oude enkeerdgronden direct grenzend aan huidig stedelijk gebied is voorstelbaar. In de beschermde delen is nieuwe bebouwing in principe niet toegestaan. Enige bebouwing in extensieve vorm is voorstelbaar mits rekening gehouden wordt met de aanwezige waarden en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De gronden ten westen van het kasteel Gemert liggen op de dekzandrand. Dit is een gedeelte van het fysieke landschap dat vooral gebruikt werd als akkerlanden. Er heeft nooit verstedelijking plaatsgevonden, omdat de vraag naar meer ruimte ontbrak. Dit heeft ook te maken met de aanwezigheid van de landerijen in bezit van Kasteel Gemert en de ontwikkeling van het dorp aan de 'gesloten' oostzijde van het kasteel. De cultuurhistorische waarde van het Kasteel en de openheid van de omringende landerijen is van dusdanig groot belang dat de stedelijke uitbreiding in deze openheid niet gewenst is, tenzij ontwikkelingen de cultuurhistorische structuren duurzaam behouden voor de toekomst.

Op de dekzandvlakten en in de beekdalgebieden zijn van oudsher respectievelijk de akkers en weidegronden aanwezig. Hier is een stedelijke uitbreiding vanuit de cultuurlandschappelijke benadering niet wenselijk.

Conclusie ondergrondlaag

Het landschap van Gemert heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld en is veranderd, maar is nog altijd leesbaar als kleinschalig landschap met fijnmazige ontginnings- en groenstructuren en grondgebonden functionele gebieden.

Stedelijke uitbreiding is voorstelbaar aan de zuidrand van het huidige stedelijke gebied op de dekzandruggen op locaties waar geen beschermde oude akker aanwezig is. In het overige deel van het plangebied is een stedelijke uitbreiding niet gewenst. Enige bebouwing in extensieve vorm is alleen voorstelbaar als dit aantoonbaar bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied of bijdraagt aan het behoud van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij de ontwikkeling van de stedelijke uitbreiding zal onderzocht worden of de bestaande waardevolle bomen (kinderbos) in het plan kunnen worden opgenomen dan wel of de bomen kunnen worden verplaatst. De betrokkenen worden hierover geïnformeerd.

Laag 2: De droge, natte en technische infrastructuur (netwerklaag)

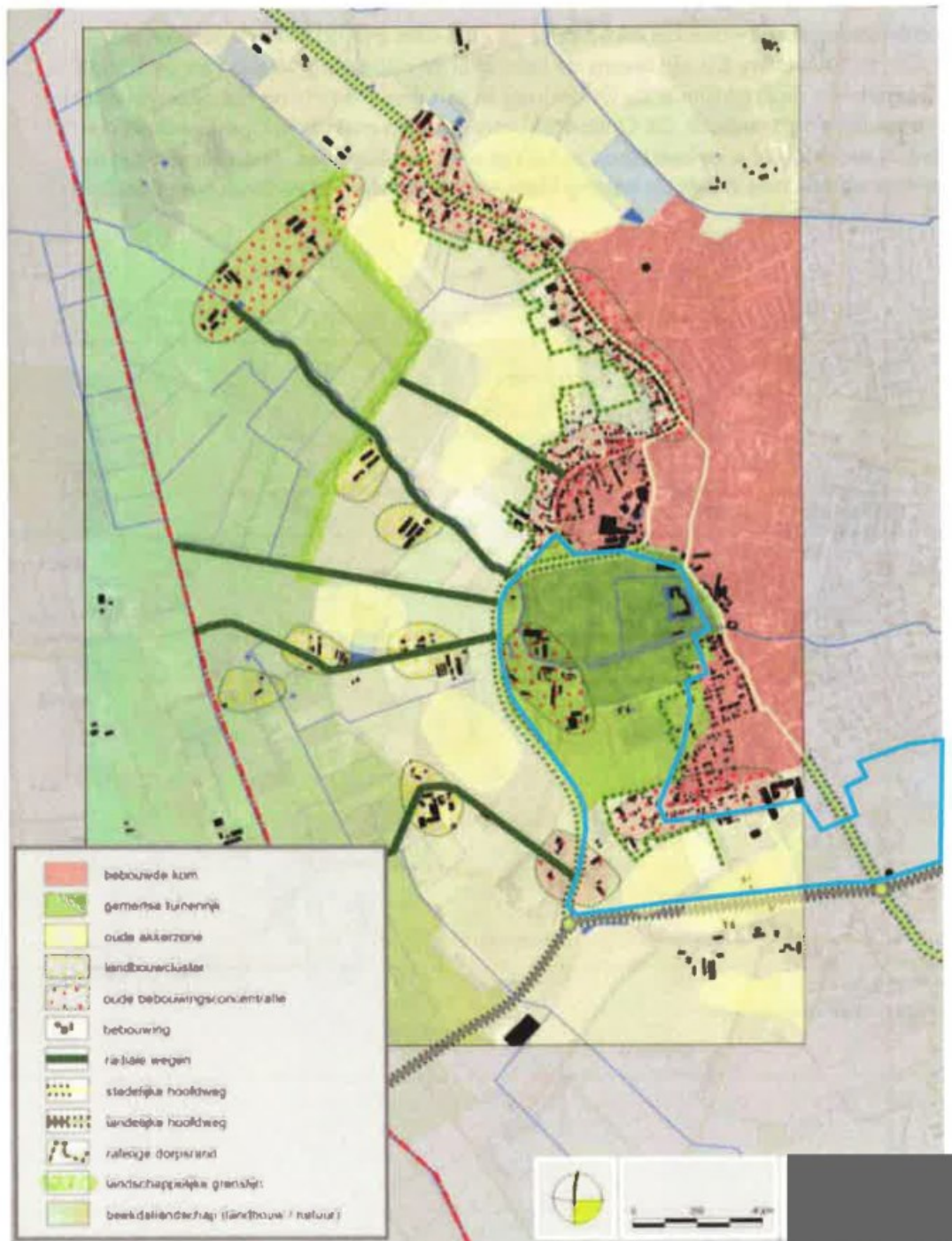
Droge infrastructuur

Het onderzoeksgebied wordt begrensd door de Zuid-Om (N272) in het zuiden en de West-Om in het westen. Dit zijn tevens de belangrijkste ontsluitingswegen van deze zijde van Gemert. Via de Zuid-Om is de Oudestraat te bereiken die richting het noorden doorloopt naar het dorpscentrum. De Oudestraat vormt samen met de Heilige-Geestlaan en de Heuvel de historische verkeersstructuur in het onderzoeksgebied. Deze straten zijn in de huidige situatie nog steeds de belangrijkste wegen die Gemert verbinden met de Zuid-Om en de West-Om.



Topografische kaart met aanduiding wegen

Navolgende afbeelding geeft een aanvullend beeld van de structuren in het onderzoeksgebied en de omgeving.



Structurenkaart, bron: Gebiedsvisie Gemert-West, (onderzoeksgebied blauw omlind)

Het onderstaande kaartje uit de gebiedsvisie toont het netwerk van fiets- en wandelroutes binnen het onderzoeksgebied. Dit netwerk biedt tal van mogelijkheden voor een ommetje Gemert per fiets of te voet. Aan de oostzijde is aan het recreatief netwerk het uitloopgebied Schoorswinkel gekoppeld met attracties als het kasteel, de ommuurde moestuin, Heerlijk Hopveld en de kruidentuin VELT.

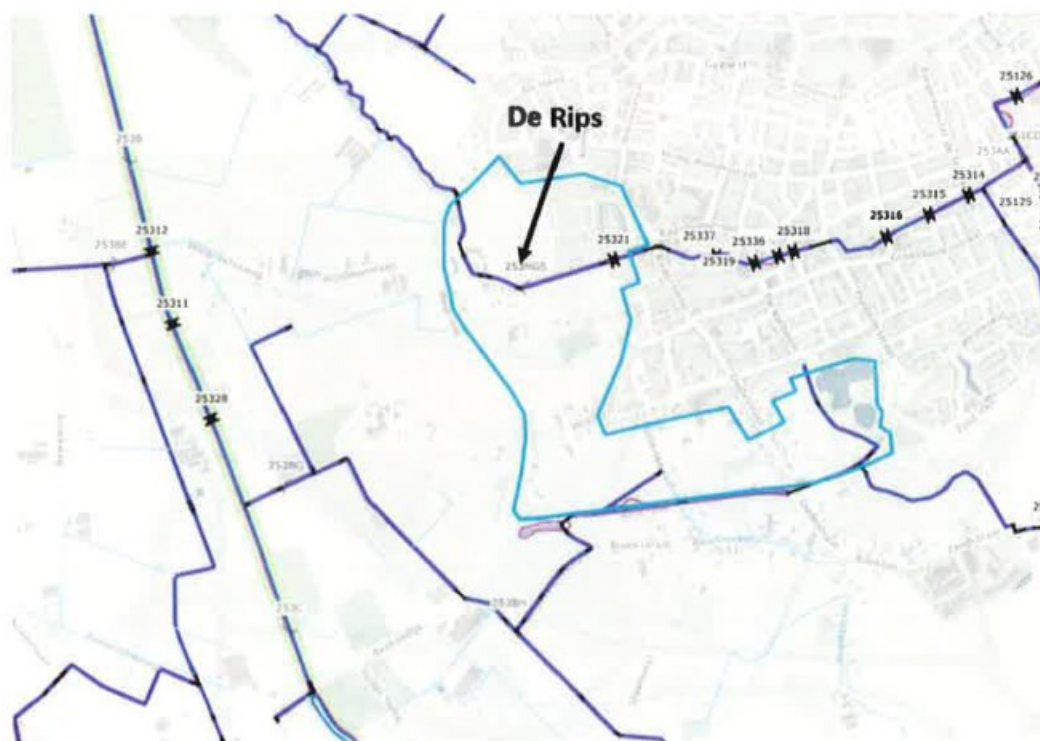
In de gebiedsvisie wordt een nieuwe route naar het buitengebied voorgesteld ter hoogte van de Zuid-Om zodat de verbinding wordt herstelt met het kampenlandschap tussen de Paashoefsedijk en de route Oudestraat-Boekent-Zandstraat-De Stap.



Afbeelding: Netwerk van wandel- en fietsroutes uit gebiedsvisie Oudestraat-Dribbelei

Natte infrastructuur

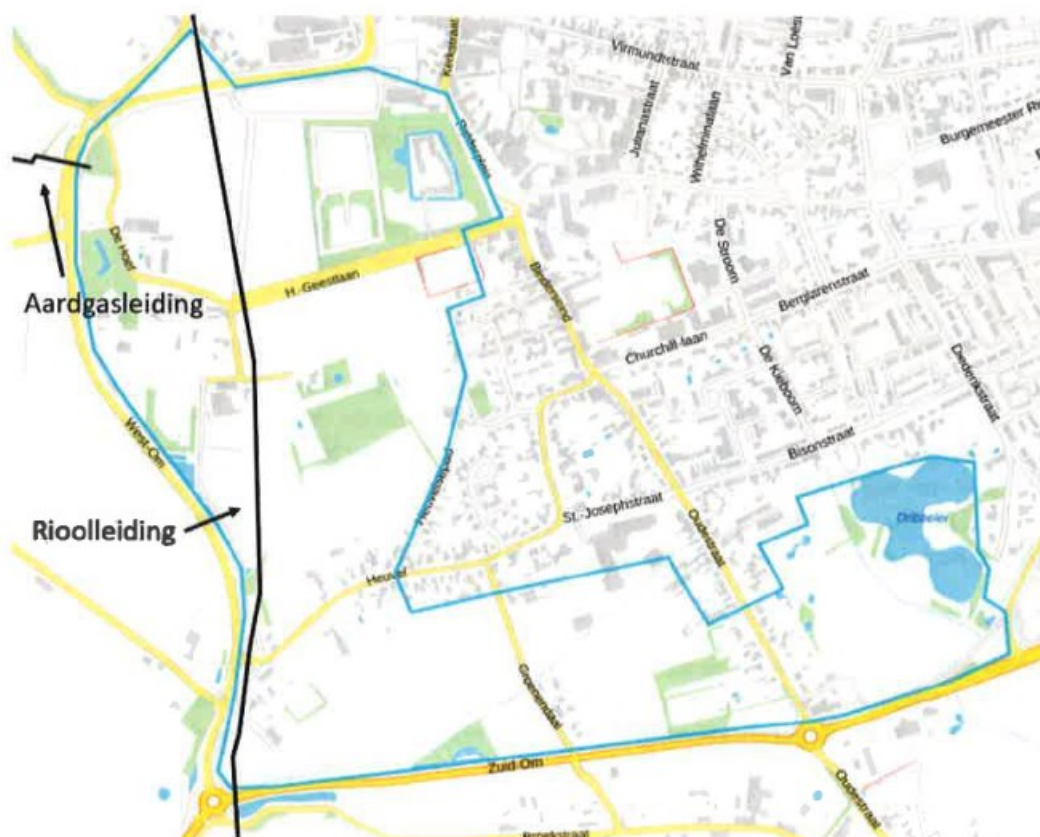
Onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap Aa en Maas toont de belangrijkste watergangen in en rondom het onderzoeksgebied. De Rips en de watergang langs de Zuid-Om zijn de primaire waterlopen in het onderzoeksgebied en zorgen voor de waterafvoer. De visvijver Dribbelei heeft een belangrijke waterbergingsfunctie voor het omliggende gebied. De bestaande watergangen dienen te worden gerespecteerd.



Uitsnede Legger Aa en Maas (onderzoekgebied blauw omlijnd)

Technische infrastructuur (leidingen en veiligheidszones)

In het westelijke deel van het onderzoeksgebied loopt van noord naar zuid een planologisch relevante rioolleiding. Deze leiding loopt door het gebied De Haag. In de directe omgeving van deze rioolleiding gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast komt er een aardgasleiding vanuit het westen uit bij een bedrijf in de uiterst noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied. In de directe omgeving van ook deze leiding gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen. Verder zijn er geen planologisch relevante buisleidingen of hoogspanningsleidingen aanwezig in het onderzoeksgebied.



Planologisch relevante buisleidingen (onderzoeksgebied blauw omlind)

Analyse netwerklaag

De netwerkstructuur van Gemert en de zuidwest hoek van Gemert wordt gevormd door de oude wegen- en padenstructuur en de natte verbindingen, zoals slotenpatronen en de afwatering via de Rips. Verder is de waterhuishouding in relatie tot de peelrandbreuk van belang. Deze oude structuren worden doorsneden door nieuwere structuren, zoals de West-Om en de Zuid-Om. De Zuid-Om vormt nu voor het overgrote deel (ten oosten van de rotonde bij de Oudestraat) ook letterlijk de fysieke begrenzing van het stedelijke gebied van Gemert. De Zuid-Om wordt geflankeerd door een belangrijke oost-west lopende watergang die net als De Rips water vanaf de Peelrandbreuk naar het westen leidt. Deze oost-west structuur is tevens een belangrijke drager in het landschap. Waar vroeger De Rips een natuurlijke begrenzing vormde, kan nu de Zuid-Om fungeren als begrenzing.

Het is logisch dat de Zuid-Om de nieuwe fysieke begrenzing van het stedelijk gebied vormt. Gevoelsmatig is dit ook al zo door de fysieke barrière van weg en watergang.

Bij de West-Om speelt de natuurlijke begrenzing van de weg veel minder, omdat deze dwars op de oude watergangen staat en de weg door bestaande grootschalige landerijen en weidegronden gaat. De West-Om vormt geen natuurlijke grens van het stedelijke gebied. Dit geldt wel voor het gebiedje De Haag, ten noorden van de West-Om. Hier doorsnijdt de West-Om een oude landschappelijke structuur, waardoor het gebiedje De Haag als onderdeel van het oude akkercomplex en het Gemerts tuinenrijk gescheiden wordt van de rest. Om die reden is in dit gebiedje een beperkte ontwikkeling voorstelbaar mits dit bijdraagt aan versterking van het Gemerts tuinenrijk als geheel.

Conclusie netwerklaag

Het is voorstelbaar dat de Zuid-Om een nieuwe ruimtelijke begrenzing vormt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Het is niet voorstelbaar dat de West-Om een nieuwe grens vormt, vanwege het vrij liggende karakter van de weg tussen grootschalige landerijen, met uitzondering van het kleine gebied De Haag.

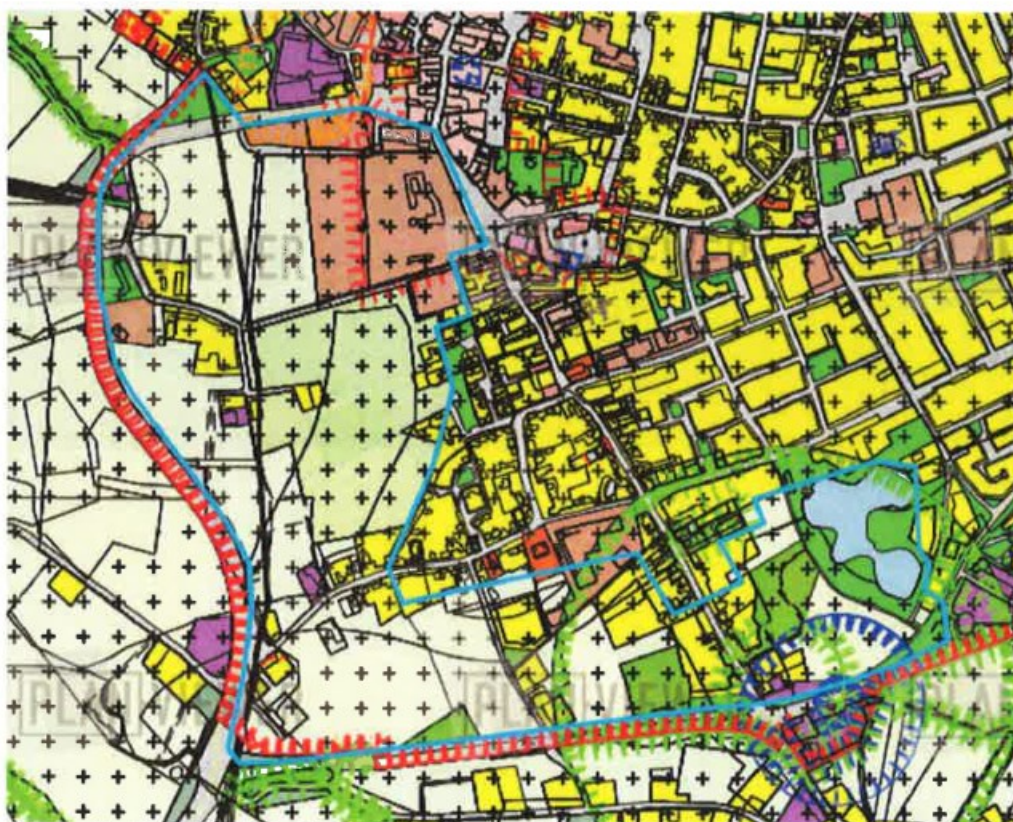
Laag 3: Het grondgebruik/ de functies (occupatielaag)

De gemeente is een agrarische gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden vroeger één van de voornaamste economische dragers is geweest. Binnen het onderzoeksgebied is de agrarische functie inmiddels ondergeschikt. Het gebied heeft meer en meer een functie als recreatief uitloopgebied gekregen, aan de westzijde gevormd door het gebied Schoorswinkel en aan de zuidzijde gevormd door het park Dribbelei.

Belangrijk in het gebied Schoorswinkel is het kasteel, dat een open maatschappelijke en recreatieve functie zal krijgen in combinatie met wonen. De plannen voor de herbestemming van het kasteel zijn momenteel in voorbereiding. In het uitloopgebied Schoorswinkel zijn verder de ommuurde moestuin Heerlijk Hopveld en de kruidentuin VELT aanwezig. In het westelijk deel van het onderzoeksgebied zijn naast verspreide woningen nog enkele agrarische bedrijven en andere bedrijven aanwezig. In het gebied ligt verder nog een scoutingvereniging en een begraafplaats.

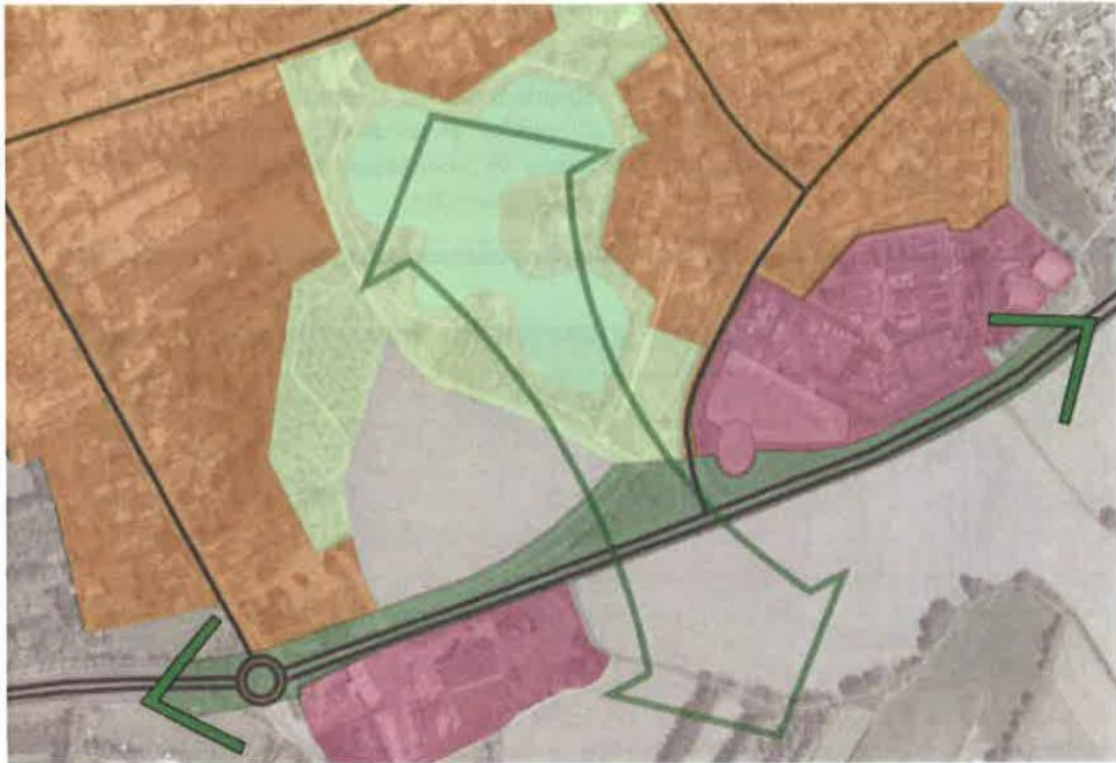
Grenzend aan de Groenendaal is voor een agrarisch perceel een plan ontwikkeld met drie ruimte-voor-ruimtewoningen. Dit plan is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Deze locatie is in de Verordening ruimte nog aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking', maar inmiddels heeft hier dus al een ontwikkeling plaatsgevonden.

Navolgende uitsnede van de geldende bestemmingsplannen geeft een beeld van de functies in het onderzoeksgebied.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen (onderzoeksgebied blauw omlijnd)

Het plangebied Oudestraat-Dribbelei bestaat uit het park Dribbelei, het kinderbos en een kleine akker die inmiddels geheel omringd is door stedelijke functies en aan de zuidzijde begrensd wordt door de Zuid-Om. De stedelijke functies bestaan, naast het park, uit de bedrijfslocatie ten zuiden van de Zuid-Om, de oude bedrijfspanden rondom de molen, de woningen aan de Oudestraat en Bisonstraat en de bedrijfslocatie aan het Heijtsveld. Deze laatste locatie is in 2014 ontwikkeld als uitbreiding van het bedrijventerrein Molenrand, op de hoek Heijtsveld-Zuid-Om. Dit gebied is inmiddels bouwrijp gemaakt. Na realisering van de uitbreiding van het bedrijventerrein ligt het plangebied Oudestraat-Dribbelei ruimtelijk gezien geheel ingeklemd door omliggende bebouwing. Alleen ter plekke van een smalle strook tussen het bedrijventerrein Molenrand en het bedrijf naast de molen is nog sprake van een zichtrelatie naar het buitengebied. Dit is op navolgend structuurkaartje zichtbaar.



Structuurkaart plangebied Oudestraat-Dribbelei

In de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 van de gemeente is het overgrote deel van het onderzoeksgebied aangeduid als primair woon- en leefgebied. Het Kasteel en het gebied Oudestraat-Dribbelei vallen binnen het 'stedelijk gebied'. Met een rode stip is het gebied Oudestraat-Dribbelei aangewezen als mogelijke locatie voor een stedelijke ontwikkeling, zoals het realiseren van woningen. Dit geldt eveneens voor de locatie aan de Groenendaal (zie de uitsnede van de Structuurvisie hieronder). De oostzijde van deze locatie is inmiddels herbestemd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook het Kasteel is aangeduid als ontwikkellocatie.



Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Analyse occupatielaag

De gronden ten westen van Gemert zijn altijd in gebruik geweest als landerijen bij het kasteel. De gronden richting het beekdal werden vroeger ook nooit bewoond. Kenmerkend aan Gemert is dat men vanaf het centrum in westelijke richting, via het kasteel, meteen in het buitengebied uitkomt. Het zou dan ook niet passend zijn een uitbreiding van het stedelijk gebied in westelijke richting te laten plaatsvinden. Bovendien is het beleid erop gericht dat het Kasteel als 'parel' in de openheid blijft liggen.

De voormalige functie van het Kasteel als zetel van de Congregatie van de Heilige Geest is komen te vervallen. Om de cultuurhistorische waarden van het Kasteel met bijbehorende gronden voor de toekomst te kunnen behouden, is een herbestemming/passende ontwikkeling noodzakelijk. Onderdeel van de planvorming is naast het Kasteel en de ommuurde tuin ook het gebied De Haag. Enige ontwikkeling wordt hier verantwoord geacht omdat het door de aanleg van de West-Om ruimtelijk gezien meer is gaan behoren bij het kernrandgebied ten noorden van de West-Om. Voorwaarde is daarbij dat de ontwikkeling extensief is, zodat de aanwezige waarden zo min mogelijk worden aangetast, en dat de ontwikkeling een noodzakelijke bijdrage levert aan de instandhouding van het Kasteelcomplex.

De occupatiepatroon heeft zich met name in zuidelijke richting ontwikkeld vanuit het historische bebouwingslint van de Oudestraat dat voorbij de Zuid-Om overgaat in de lintbebouwing aan de Boekent-Zandstraat-De Stap richting De Mortel.

De zuidzijde van het onderzoeksgebied bezit grotendeels al stedelijke functies. Het park rondom de visvijver Dribbelei, inclusief het kinderbos, fungeert als stadspark voor de inwoners en is daarmee reeds onderdeel van het stedelijk gebied.

Conclusie occupatielaag

Op basis van het grondgebruik is een uitbreiding van het stedelijk gebied in westelijke richting niet voorstelbaar. Wel is enige ontwikkeling gekoppeld aan de herbestemming van het Kasteel denkbaar in het gebiedje De Haag, zolang dit bijdraagt aan het behoud van het monumentale kassteelcomplex.

In het overige deel van het plangebied is een stedelijke uitbreiding niet gewenst. Enige bebouwing in extensieve vorm is in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling voorstelbaar aan de oude linten (Groenendaal, Heuvel). Wel dient aantoonbaar een bijdrage geleverd worden aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en mogen de in het gebied aanwezige (cultuurhistorische) waarden niet onevenredig worden aangetast.

Het gebied Oudestraat-Dribbelei bestaat grotendeels al uit stedelijke functies: Bestaand stedelijk gebied en het dorpspark Dribbelei. Gezien deze bestaande functies, is een uitbreiding van het stedelijk gebied tot aan de Zuid-Om een logisch vervolg.

Samenvatting Lagenbenadering

In de eerste laag, de ondergrond, is te zien dat het hele onderzoeksgebied in dekzandgebied ligt op zwarte enkgonden. De visvijver Dribbelei met parkzone ligt ter plaatse van een dalvormige laagte wat de drassige ondergrond verklaart. Wat betreft grondwater zijn er weinig verschillen in het onderzoeksgebied: door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte, met uitzondering van de hoger gelegen akkercomplexen.

In het hele onderzoeksgebied is sprake van een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied Oudestraat-Dribbelei is deels sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het stedelijk uitloopgebied Schoorwinkel in het westelijk onderzoeksgebied is cultuurhistorisch waardevol, gezien de aanwezigheid van het Kasteel met bijbehorende moestuin en landerijen. Bovendien is dit gebied en de aangrenzende gronden in de VR aangewezen als behoudenswaardig akkercomplex. Hiermee is ontwikkeling van het Kasteel met functies die bijdragen aan het behoud van het complex voorstelbaar.

Dit geldt niet voor het plangebied Oudestraat-Dribbelei omdat dit in de loop der jaren sterk verstedelijkt is. In het plangebied Oudestraat-Dribbelei is de molen cultuurhistorisch waardevol. Dit rijksmonument is recent opgeknapt. Uitgangspunt in de planvorming is om de omgeving van de molen te verbeteren zodat dit rijksmonument beter tot zijn recht komt.

Landschappelijk is het westelijk deel van het onderzoeksgebied, met het kasteel en de omliggende gronden waardevol. In dit deel van het onderzoeksgebied zijn enkele kleine onderdelen van de ecologische hoofdstructuur (NNN) aanwezig. In het plangebied Oudestraat-Dribbelei is sprake van een stedelijk park.

In de netwerklag is te zien dat de West-Om en Zuid-Om en de Oudestraat de belangrijkste wegen zijn in het onderzoeksgebied. Deze dienen, evenals de historische wegen in het onderzoeksgebied, gerespecteerd te worden. Hetzelfde geldt voor de belangrijke watergangen en de bestaande leidingen in het westen van het onderzoeksgebied.

De occupatielaag bestaat in het westelijk onderzoeksgebied uit een stedelijke uitloopgebied met functies als de scoutingvereniging, een begraafplaats, de ommuurde moestuin Heerlijk Hopveld en de kruidentuin VELT. In het gebied zijn enkele verspreide burgerwoningen en (agrarische)bedrijven aanwezig. In het kasteel komen maatschappelijke en recreatieve functies met wonen. Ook in het gebied De Haag is woningbouw gepland.

Het plangebied Oudestraat-Dribbelei bestaat grotendeels uit stedelijke functies. De aanwezige akker ligt ingeklemd tussen stedelijke functies (woningen, bedrijfslocaties en park) en de hoofdontsluiting van Gemert in de vorm van de Zuid-Om.

Op de bijgaande kaart 'hoofdstructuur Gemert-Zuidwest' zijn de belangrijkste waarden weergegeven uit de lagenbenadering.



Legenda

Occupatielaag	Netwerklaag	Ondergrondlaag
Bestaand stedelijk gebied-centrum	Hoofdontsluitingweg	Relict akker
Bestaand stedelijk gebied-woongebied	Gebiedsontsluitingweg	Waardevalle akker
Ontwikkellocatie	Primaire waterloop	Cultuurhistorisch waardeval-wilfoopgebied/park
Behoud kasteelcomplex door ontwikkeling	Retenieggebied-Plas Dribbelel	Ecologische hoofdstructuur-Waardeval green
Bestaand stedelijk gebied-bedrijventerrain		
Agrarisch buitengebied		

Hoofdstructuur Gemert-Zuidwest

Conclusie Lagenbenadering

Ter plekke van het zoekgebied verstedelijking begrensd door de Groenendaal en de Leijgraaf heeft inmiddels een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. Een deel van het zoekgebied is daartoe tot "Wonen" bestemd. Het andere deel is onderdeel van de locatie van de school en heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Omdat het zoekgebied inmiddels vrijwel geheel stedelijk gebied is, wordt voor dit gebied voorgesteld een correctie toe te passen, zodat het gehele gebied onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Het gebied Oudestraat-Dribbelei bestaat grotendeels al uit stedelijke functies: Bestaand stedelijk gebied en het dorpspark Dribbelei. Een groot deel hiervan is op de themakaart Stedelijke Ontwikkeling van de Verordening ruimte nog niet als zodanig aangewezen. Voor dit gebied wordt een correctie voorgesteld, zodat de themakaart Stedelijke Ontwikkeling overeenkomt met de werkelijke situatie.

De aangrenzende akker kent weinig landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en ligt ingeklemd tussen het stedelijk gebied en de Zuid-Om. Ook ruimtelijk gezien ligt de akker geheel ingeklemd door bestaande bebouwing, het park Dribbelei en de Zuid-Om.

In de structuurvisie van de gemeente is de locatie aangewezen als ontwikkellocatie. De akker is een logische plek voor een stedelijke ontwikkeling. Ter plekke worden geen waarden aangetast en de locatie ligt relatief dicht bij het centrum en is goed te ontsluiten. Daarnaast kan met de ontwikkeling bijgedragen worden het saneren van de lelijke bedrijfsgebouwen rondom molen de Volksvriend, zodat dit herstelde rijksmonument weer volledig tot zijn recht komt. Ook kan de ontwikkeling bijdragen aan het hoognodige onderhoud van het park Dribbelei, met name het herstel van de oevers van de visvijver. Voor dit gebied wordt de provincie gevraagd medewerking te verlenen aan herbegrenzing van het stedelijk gebied.

Het westelijke buitenstedelijk gebied van Gemert-Zuidwest is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Stedelijke ontwikkelingen zijn hier niet aan de orde, behoudens de planontwikkeling gericht op het behoud en herstel van het Kasteelcomplex. Het kasteelplan voorziet in de ontwikkeling van woningen op de locatie De Haag. Deze locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied van Gemert. De Haag is onderdeel van het landgoed van de Duitse Orde, maar maakt op grond van de Verordening ruimte geen deel uit van het 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Om de ontwikkeling van reguliere woningen mogelijk te maken moet herbegrenzing van het 'Bestaand stedelijk gebied' plaatsvinden. Gezien de specifieke situatie dat De Haag onderdeel van het landgoed van de Duitse Orde is (en altijd geweest is) is hiervoor enige ruimte mits er een duidelijke link/meerwaarde gelegd wordt met het behoud/herstel van het complex (niet alleen in financiële zin, maar een bredere, ruimtelijke relatie).

Samenvattend wordt binnen het plangebied van Gemert-Zuidwest een herbegrenzing van het stedelijk gebied voorgesteld ter plekke van de locatie Oudestraat-Dribbelei. Tevens wordt voorgesteld het zoekgebied aan de Groenendaal, waar ontwikkeling al heeft plaatsgevonden, aan te wijzen als stedelijk gebied. Binnen Gemert-Zuidwest kan dan een beperkte woningbouwontwikkeling plaatsvinden. Extra zoekgebied voor realisering van

het woningbouwprogramma uit de periode tot 2040 is hier niet aan de orde. Dit woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd op binnenstedelijke locaties en de bestaande zoekgebieden aan de noord- en zuidoostkant.



Voorgestelde wijziging themakaart Stedelijke Ontwikkeling voor Gemert-Zuidwest