

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordkant van Gemert liggen enkele agrarische percelen die in eigendom zijn van [REDACTED]. [REDACTED] heeft het voornemen om hier een nieuwe dorpse en duurzame woonbuurt te realiseren. Samen met de gemeente Gemert-Bakel is bepaald dat in deze nieuwe woonbuurt maximaal 268 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een gevarieerd aanbod met zowel betaalbare als middeldure en dure woningen én een aantal zelfbouwkeuzes vormt daarbij het uitgangspunt. De ambitie is om een groene buurt te realiseren waar het prettig wonen is en waar de (historische) karakteristieken van de plek te herkennen zijn. De volkstuinen, die in het plangebied liggen, zullen worden verplaatst naar de locatie ten westen van Boekelseweg. De bestaande woning en bijgebouwen aan de Boekelseweg 12 zullen behouden blijven.

Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaar en gemeente) tot stand gekomen. Voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan van het plangebied voor Doonheide II te Gemert. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreidingswijk is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving.



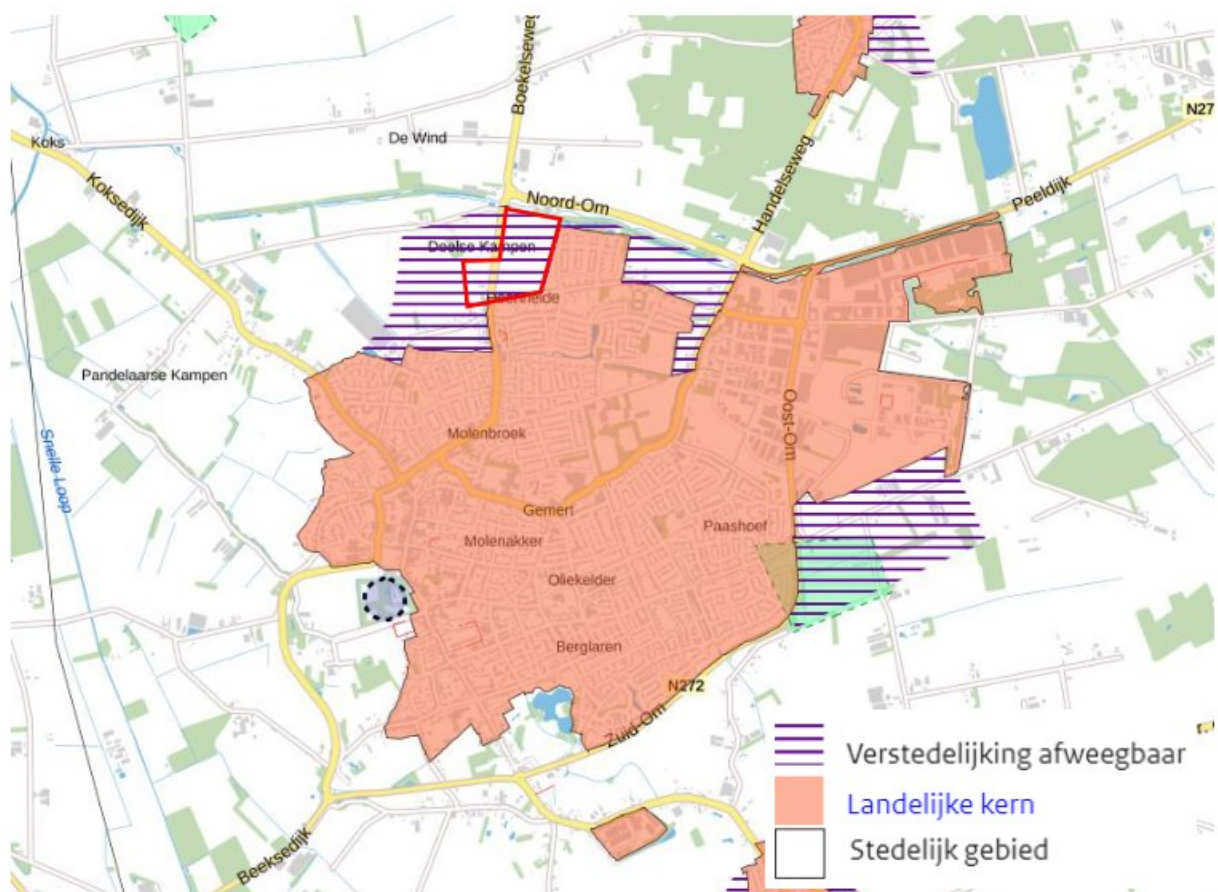
Figuur 1.1 Ligging onderzoeksgebied in omgeving (bron: basisviewer.rho)

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

1.2 Ligging

Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van de noordelijke kernrandzone. Het plangebied ligt ten westen van de recente uitbreidingswijk Doonheide-Noord I. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de landschappelijke omgeving van de Peelse Loop. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Doonheide.

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 gebieden die voor verstedelijking afweegbaar zijn liggen, zie gearceerde gebieden in figuur 1.2. Daarvan is destijds vastgesteld dat deze gebieden, als het woningbouwprogramma daarvoor aanleiding geeft, voor verstedelijking in aanmerking komen.



Figuur 1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed, onderzoeksgebied rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 10 maart 2021)

2. LAGENBENADERING

2.1 Opzet lagenbenadering

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

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



Figuur 2.1 Schematische weergave lagenbenadering

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

3. LAAG 1: DE LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS (ONDERGROND)

3.1 Ondergrond

Bodem en grondwater

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

Het onderzoeksgebied is geheel gelegen op een zand- en grindbodem, afgedekt met een zanddek. De bovenste bodemlaag bestaat uit zwarte enkeerdgrond, ontstaan door de landbouw in dit gebied. Deze bodemsoort is goed waterdoorlatend en leent zich uitstekend voor de toepassing van waterinfiltratie voorzieningen zoals wadi's of infiltratievelden.

Binnen het onderzoeksgebied is een hoogteverschil van ongeveer 1 meter aanwezig. In het noordoosten van het onderzoeksgebied is het maaiveld het hoogst met ongeveer 16.8 meter boven NAP. In het zuidwesten is het onderzoeksgebied het laagst, ongeveer 15.8 meter.

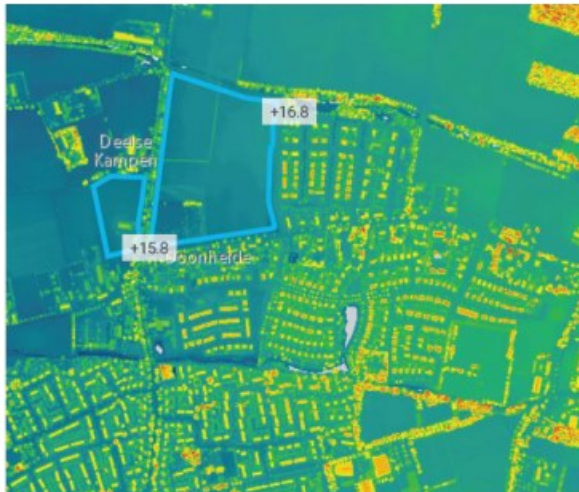
Vanwege de relatief hoge ligging van het onderzoeksgebied ligt het grondwater redelijk ver onder het maaiveld. Vrijwel overal is de gemiddelde hoogste grondwaterstand 80 - 100 centimeter onder het maaiveld. Een uitzondering hierop is echter een vlek in het westen van het onderzoeksgebied. Hier ligt de grondwaterstand hoger, namelijk 60 - 80 cm onder het maaiveld.



Figuur 3.1 Bodemtypen (bron: kaartbank.brabant.nl)



Figuur 3.2 Geologische overzichtskaart (bron: kaartbank.brabant.nl)



Figuur 3.3 Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)



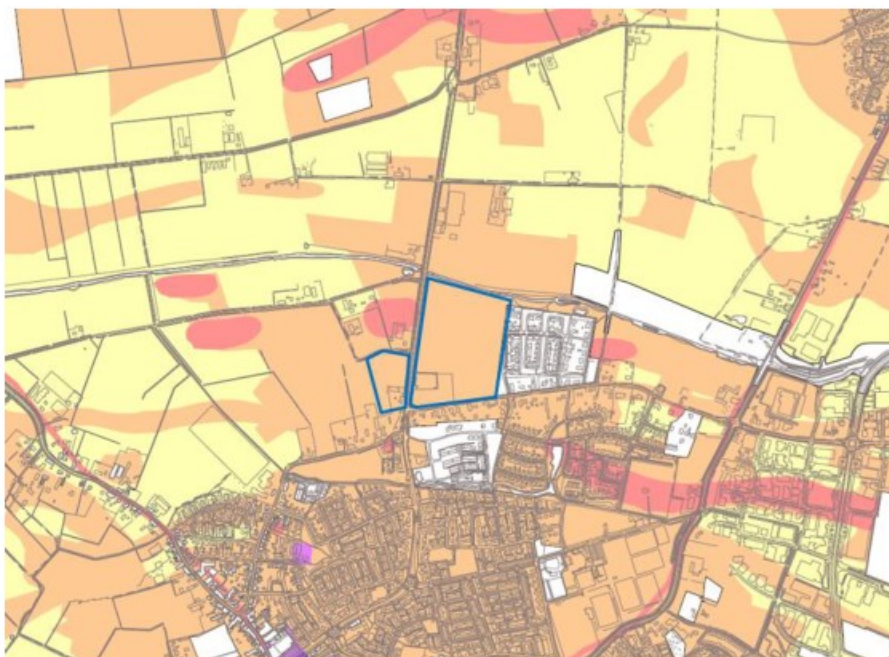
Figuur 3.4 Gemiddeld hoogste grondwaterstand (bron: kaartbank.brabant.nl)

3.2 Landschap en archeologie/cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente beschikt over een vastgestelde beleidsplan archeologie. Het onderzoeksgebied kent een middelhoge verwachting, zie oranje gebieden in figuur 3.5. Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het onderzoeksgebied geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Hierin is voor het onderzoeksgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² of een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

Voor het deel ten westen van de Boekelseweg geldt op basis van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een verstoringsoppervlakte van maximaal 100 m². Op basis van het in 2015 vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid geldt hier echter een maximum oppervlakte van 2.500 m² met een verstoringsdiepte van 0,40 meter.



Figuur 3.5 Archeologie beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015

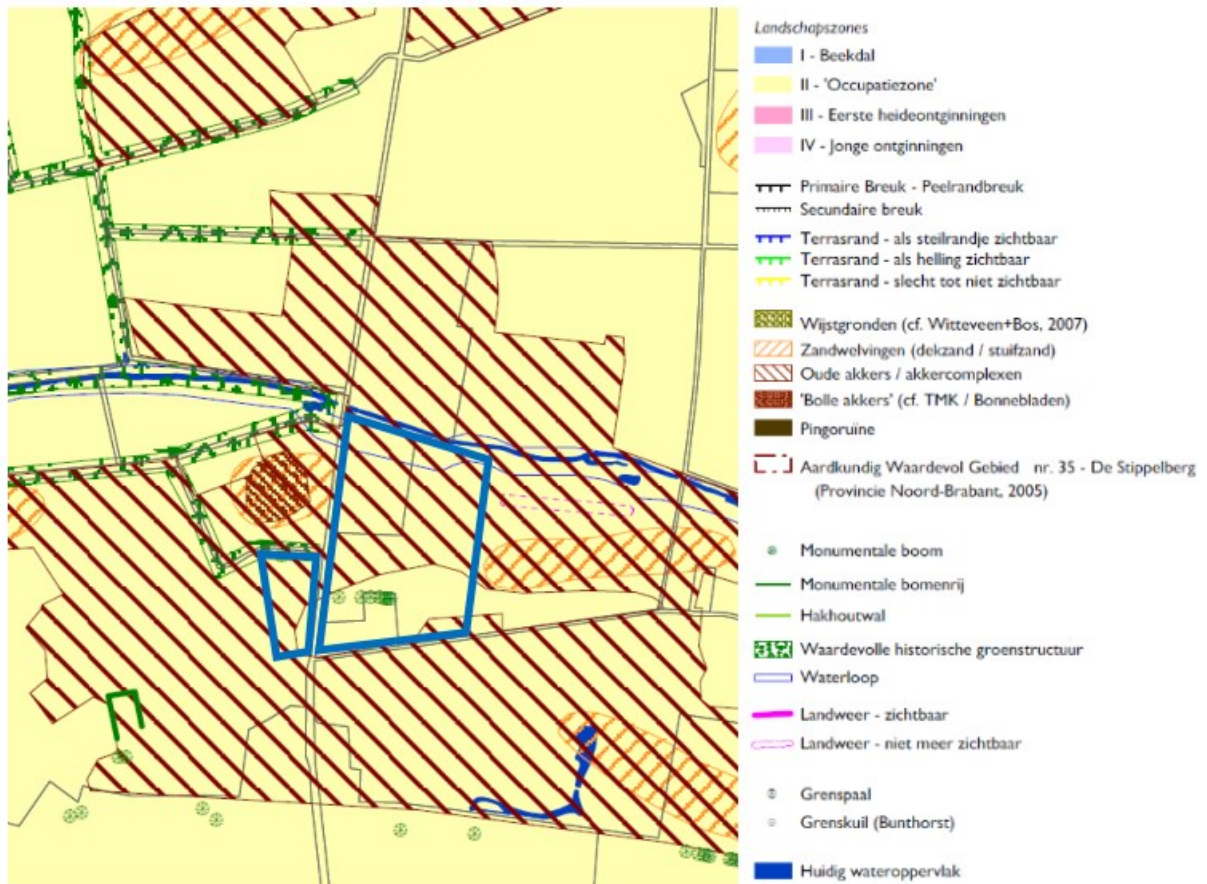
Cultuurhistorie

In een deel van het onderzoeksgebied is sprake van bouwlandkampen in de context van de gehuchten Deel en Doonheide, die in de afgelopen eeuw geleidelijk getransformeerd zijn als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, maar desondanks nog belangrijke kwaliteiten bezitten. Veel van deze kwaliteiten hebben een hoge cultuurhistorische waarde, die deels boven- en deels ondergronds aanwezig is. Op de historische landschapskaart zijn onder andere een waardevolle groenstructuur en de Peelse Loop in combinatie met landweer te vinden, zie figuur 3.6. Een gedeelte van het onderzoeksgebied ten westen van de Boekelseweg ligt in een behoudens waardig oud akkercomplex, zie figuur 3.7.

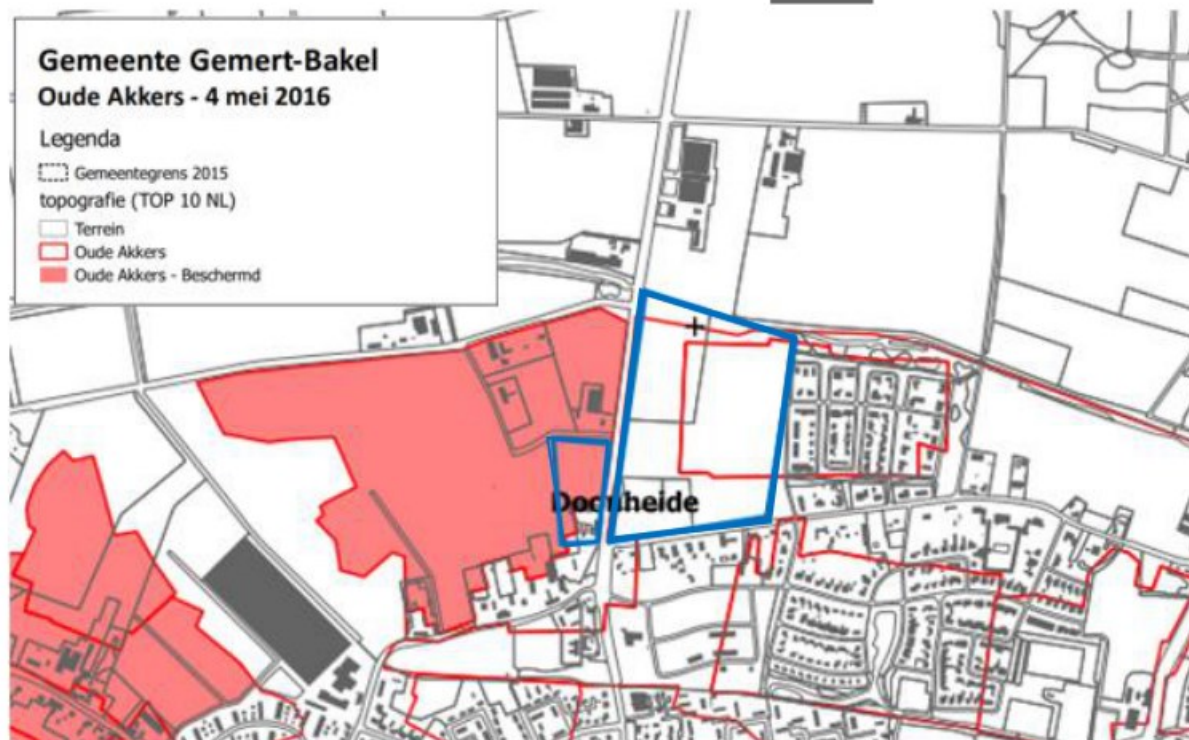
Door [REDACTED] is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied en de directe omgeving kennen een rijke historie. Hoewel er in de loop van de tijd een aantal structurele elementen zijn verdwenen, zijn er nog wel een aantal cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied aanwezig die waardevol zijn om in te passen bij de ontwikkeling van de locatie.

De cultuurhistorische waarden zijn weergegeven in figuur 3.8 en hierna benoemd:

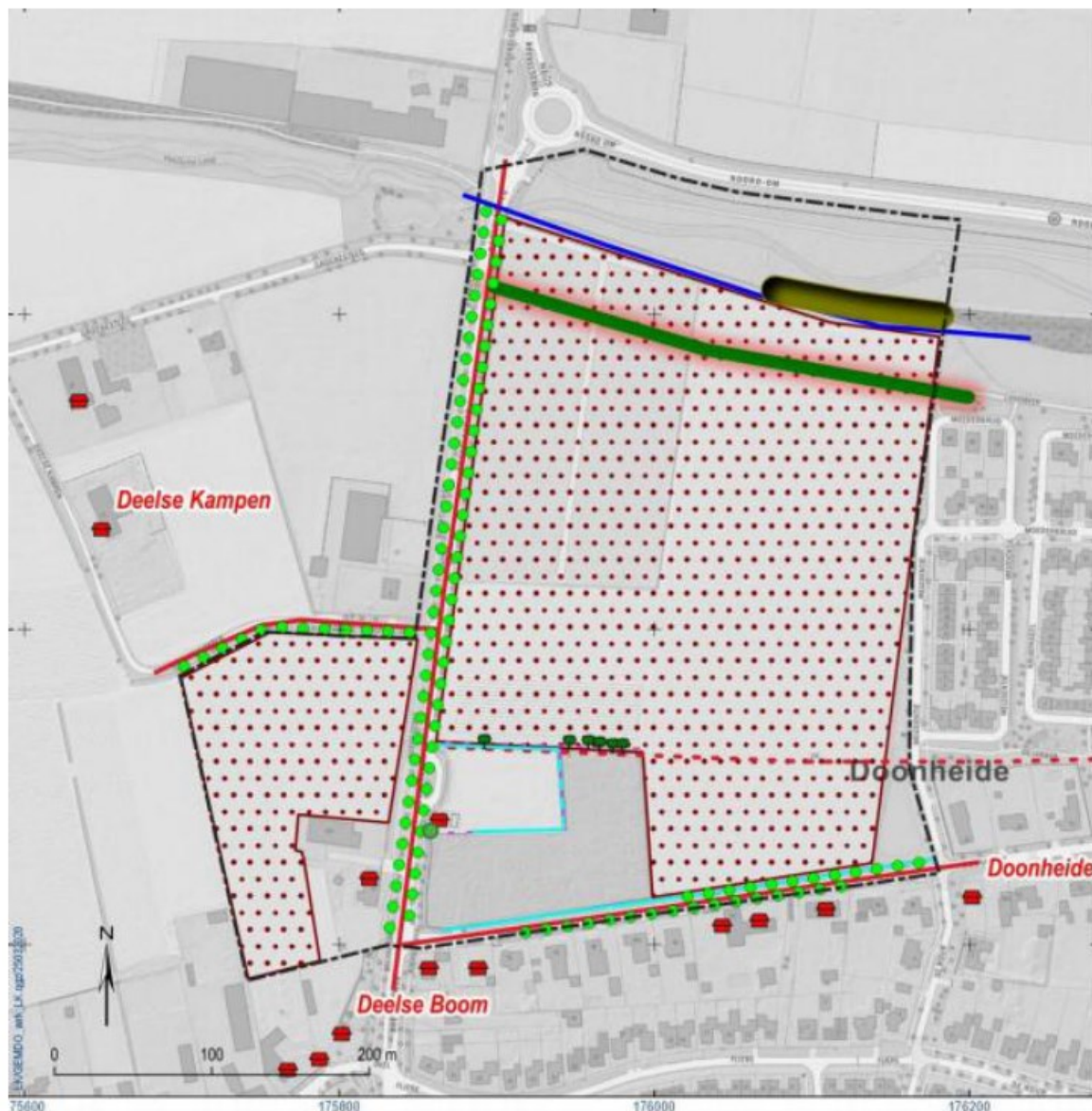
- De historische gehuchten van Deelse Boom – Doonheide ten zuiden en zuidwesten, en Deelse Kampen ten noordwesten van het onderzoeksgebied, met een open ruimte daartussen aan weerszijden van de Boekelseweg;
- De noordrand van het volkstuintencomplex als relict van een oude perceelsgrens, inclusief de daar aanwezige zomereiken en mogelijk ook de daar verlopende sloot;
- De sloot met berm langs de noordzijde van de straat Doonheide;
- De – weliswaar jonge – laanbeplanting langs Boekelseweg en Doonheide;
- Het open karakter en gebruik als akkerland van grote delen van het onderzoeksgebied;
- De rechte loop van de Peelse Loop (met houtsingel) en de beek als onderdeel van een oud landweersysteem, die verder waarschijnlijk vooral ondergronds nog aanwezig is;
- De wegen/straten Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, alsmede de eerste tientallen meters van Meizoentje (buiten onderzoeksgebied) als onderdeel van de historische infrastructuur van het gebied.



Figuur 3.6 Historisch landschap (bron: Gemeentelijke erfgoedkaart, [redacted] 2009)



Figuur 3.67 Oude Akkers (bron: Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers, 21 juni 2016)



legenda

aanwezige waarden	--- kavelgrens	— weg	□ open ruimte
● zomereik	— landweer (hypothetisch verloop)	- - - weg (verdwenen)	□ grens plangebied
■ historisch erf	— Peelse Loop	● bomenrij	
● struk	— sloot	● houtsingel	

Figuur 3.8 Inventarisatie cultuurlandschappelijke waarden (bron: [redacted] Cultuurhistorisch onderzoek van het plan Doonheide 4 juni 2020)

3.3 Landschap en ruimte/ landschapsbeeld

Gemert ligt in de regio Peelrand, een gevarieerd zandlandschap, waarin de oude nederzettingen als een hoefijzer rond het voormalige veengebied de Peel liggen. Het oude dekzandlandschap wordt gekenmerkt door bolle akkers, heidevelden en lager gelegen, natte hooilanden (beemden). Op deze hooilanden, die veelal aan de rand van de Peel lagen, werd het vee geweid. Kenmerkende landschapselementen zijn hakhoutbosjes en -wallen.

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat het plangebied in gebruik was als landbouwgrond voor de omliggende boerderijen. Het lag dichtbij de buurtschappen Deel en Doonheide, die later onderdeel zijn

gaan uitmaken van de stedenbouwkundige structuur van Gemert. Ook zijn op deze oude kaart de vele houtwallen zichtbaar, die de verschillende percelen omzomen.

De oost-westverbinding de Lebber is ook al goed waarneembaar op deze kaart. Doonheide is als eenzijdig bebouwd lint herkenbaar, met ten zuiden daarvan de oude, open akkers en ten noorden eerst kleinere en daarna grotere 'bouwlandkampen'. Soms waren deze onregelmatig gevormd zoals bij Deelse Kampen.



Figuur 3.8 en 3.9 Topografische kaart rond 1900 en rond 1975 (bron: www.topotijdreis.nl)

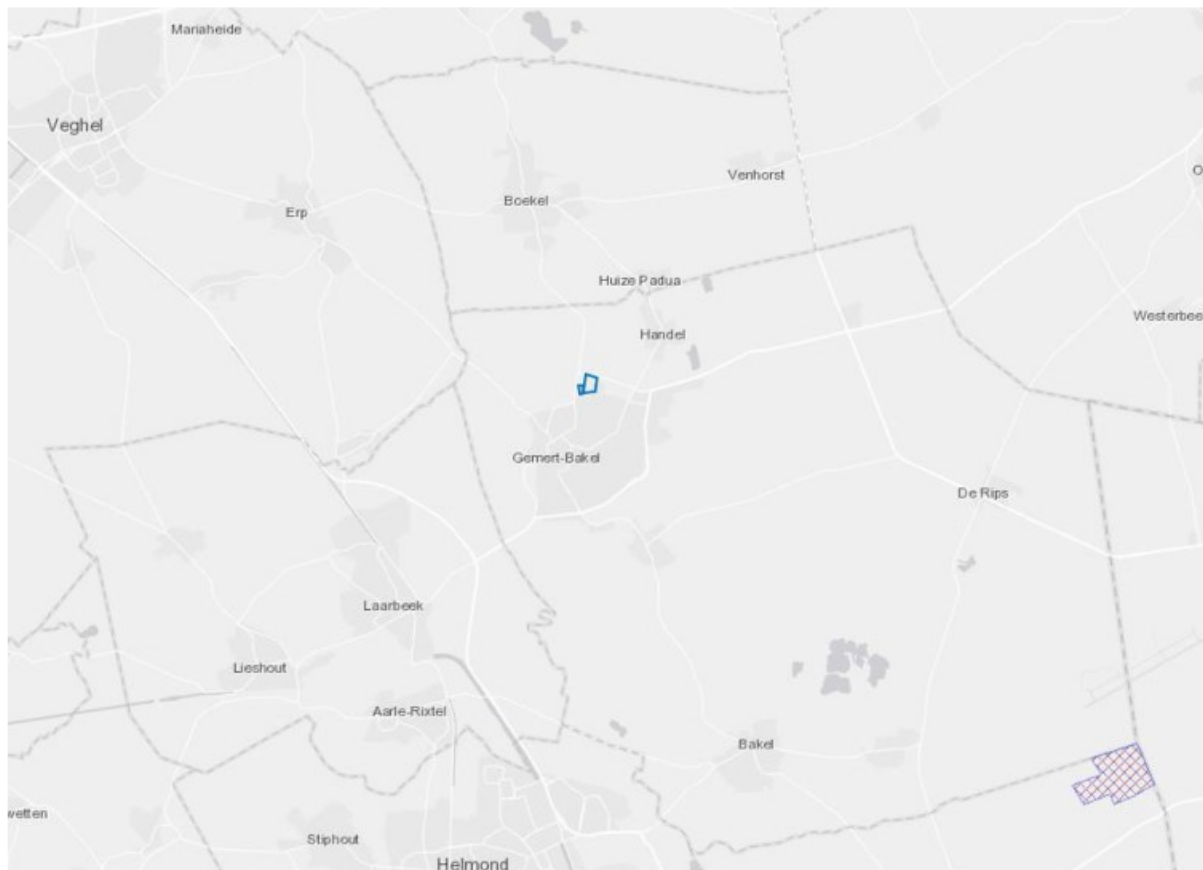


Met name aan de randen van het plangebied zijn grote bomen aanwezig. Alle bomen en hun eigenschappen, conditie en toekomstverwachting zijn in beeld gebracht door Econsultancy. Nevenstaande kaart laat de aanwezige boomsoorten zien. Het betreft overwegend zomereiken. De conditie varieert van matig tot goed. De toekomstverwachting is veelal 10-15 jaar of langer dan 15 jaar. Het uitgangspunt is dan ook dat de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden ingepast in de ontwikkeling.

Figuur 3.10 Bomeninventarisatie (bron: [redacted] 2020)

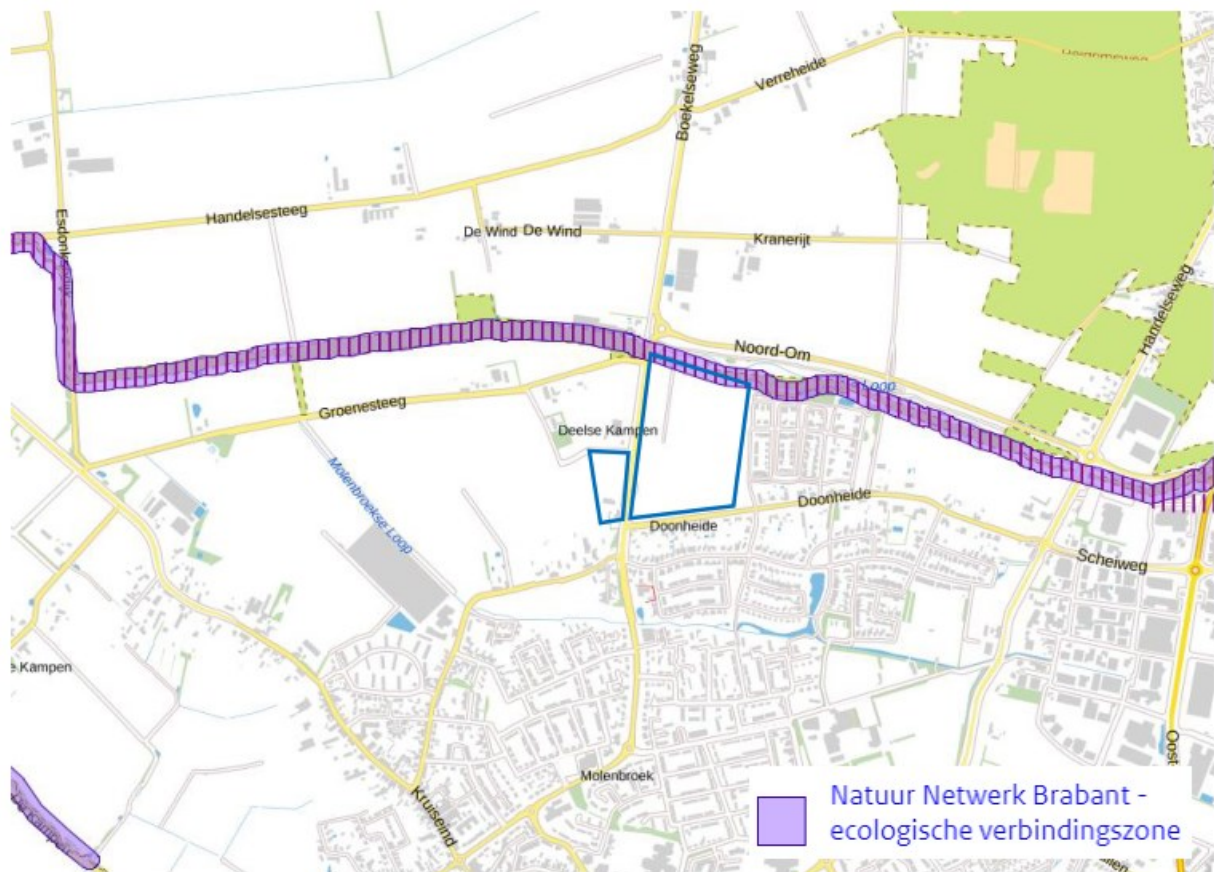
3.4 Natuur en ecologie/ landschapsecologie

Het onderzoeksgebied vormt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 12,6 kilometer.



Figuur 3.11 Ligging Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 netwerk viewer)

Het onderzoeksgebied grenst aan de noordzijde aan het NNN-gebied de Peelse Loop. De opgenomen beschermingszone parallel aan de Peelse Loop van gedeeltelijk binnen het onderzoeksgebied. In de loop der eeuwen zijn vele hydrologische ingrepen aan de beek gedaan, die er voor hebben gezorgd dat de beek een sterk kunstmatig karakter heeft gekregen. De kenmerkende beekprocessen, die met stromend water samenhangen, zijn daardoor verloren gegaan.



Figuur 3.12 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: kaart natuur en stiltegebieden, onderzoeksgebied rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 10 maart 2021)

3.5 Analyse grondlaag

Het stedelijk gebied van Gemert is ontstaan op hooggelegen dekzandruggen. De noordelijke (onbebouwde) grond van Gemert is nog gelegen op de dekzandrug waarop ook de rest van Gemert is gelegen. Tot circa 1900 bestond Gemert voornamelijk uit lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog is Gemert - net als veel omliggende dorpen - sterk uitgebreid. Waar de oude bebouwingslinten vaak wat slingerend door het landschap liepen omdat ze zich voegden naar de oude ontginningspatronen, werden de nieuwe uitbreidingen vaak planmatig gerealiseerd. Rechte straten en meer rijbebouwing kenmerken de uitbreidingen van Gemert in de tweede helft van de twintigste eeuw. Tot aan de uitbreidingsdelen zijn de dekzandgronden 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.

Na 2000 is gestart met de bouw van de uitbreidingswijk Doonheide-Noord I. De wijk ligt zowel ten zuiden (Doonheide-Zuid) als ten noorden (Doonheide-Noord) van het oude lint Doonheide. In Doonheide-Noord I zijn de structurerende elementen duidelijk herkenbaar: de groenstructuur van de Leubber, de Peelse Loop en groene wiggen daartussen.

Verdere stedelijk uitbreiding in delen zonder beschermde status en liggend op de oude enkeerdgronden direct grenzend aan huidig stedelijk gebied is voorstelbaar. De Peelse Loop vormt de noordelijke grens tot waar verstedelijking voorstelbaar is. In de beschermde delen is nieuwe bebouwing in principe niet toegestaan. Daarmee ontstaan verschil tussen de mogelijkheden voor het oostelijk en westelijk deel. Enige bebouwing in extensieve vorm in het westelijk deel 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.

3.6 Conclusie ondergrondlaag

Stedelijke uitbreiding is voorstelbaar aan de noordrand van het huidige stedelijke gebied op de dekzandruggen op locaties waar geen beschermde oude akker aanwezig is. In het deel ten westen van de Boekelseweg is een stedelijke uitbreiding slecht beperkt 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.

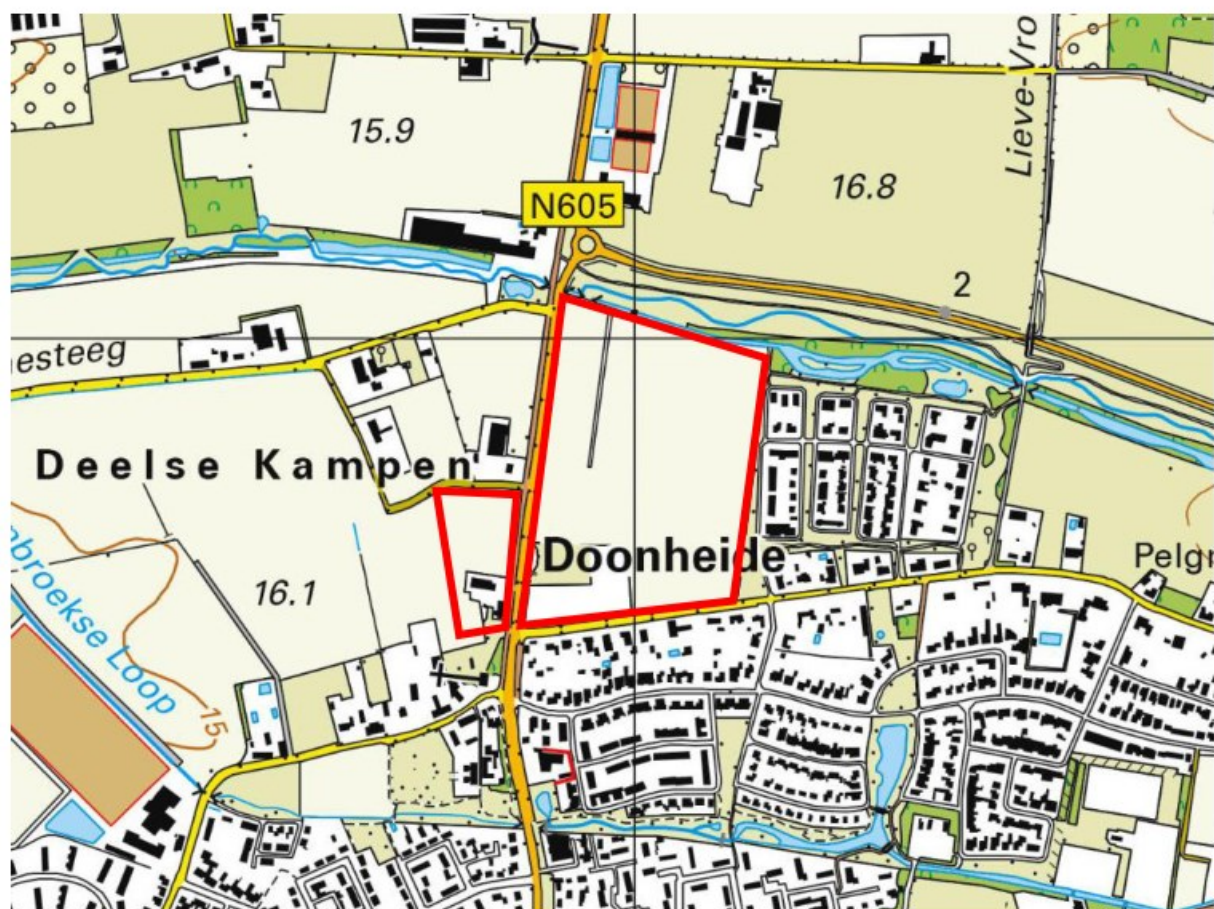
Met name het open karakter van het gebied en de hierin liggende structuur-lijnen (Lebber, Landweer, Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, Peelsche Loop) kennen een hoge waardering. De structurerende lijnen met bijbehorende watergangen, bebouwings-karakteristieken en bomerijen zijn waardevol om in de inrichting van de ontwikkellocatie herkenbaar te houden. Bij de ontwikkeling van de stedelijke uitbreiding wordt onderzocht hoe de bestaande waardevolle aspecten voor zowel het oostelijk als voor het westelijk deel behouden kunnen blijven.

4. LAAG 2: DE DROGE, NATTE EN TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR (NETWERKLAAG)

4.1 Droge infrastructuur

Het onderzoeksgebied wordt begrensd door de Boekelseweg en de Doonheide in het zuiden. De oostgrens bestaat uit de woonstraten Moederkind en Meizoentje. Ten noorden van het onderzoeksgebied sluit de Boekelseweg aan op de Noord-Om (N605). De Boekelseweg vormt de belangrijke ontsluitingsweg van het onderzoeksgebied. De Boekelseweg, en in het verlengde daarvan de Vondellaan, vormt een belangrijke ontsluitingsweg van Gemert. Hoewel de weg zowel in het buitengebied als binnen de bebouwde kom ligt, wordt het doorgaande karakter van de weg benadrukt door de bomenrijen die overal aan beide zijden van de weg staan.

Ten noorden van het westelijk deel van het onderzoeksgebied ligt de Deelse Kampen. Dit betreft een lokale weg die direct op de Boekelseweg ontsluit.

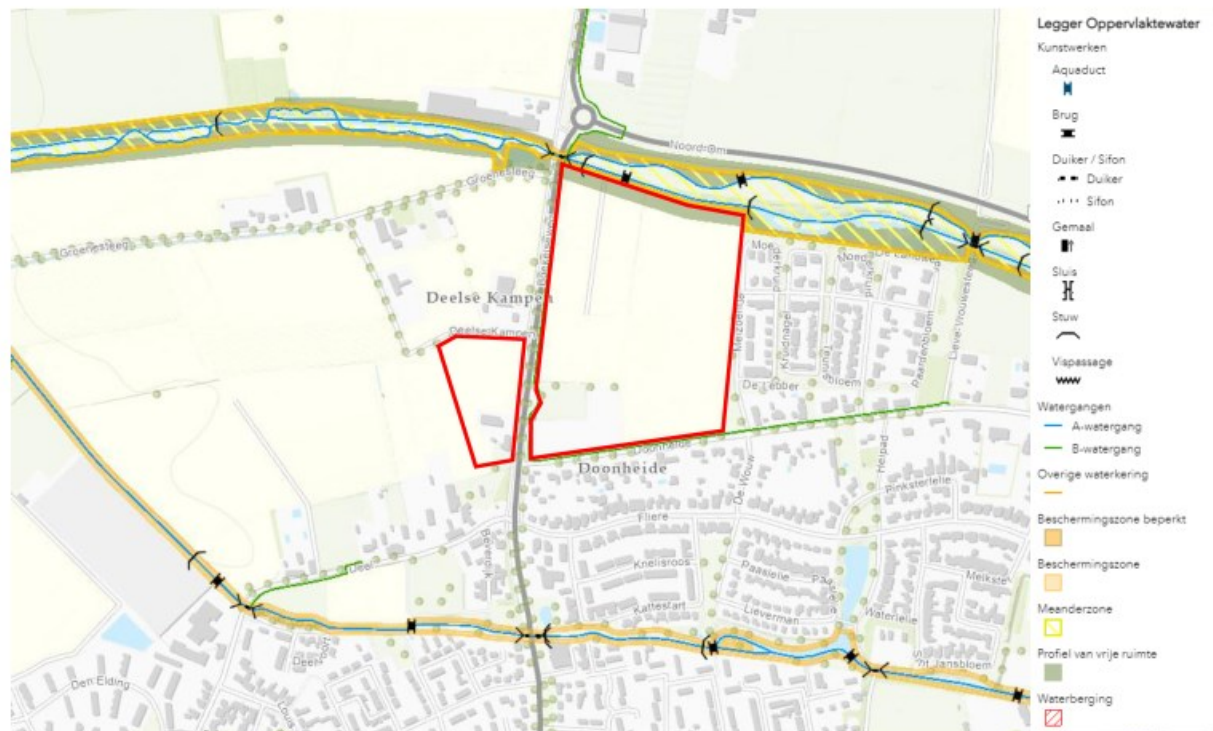


Figuur 4.1 Omliggende wegenstructuur 2020 (bron: www.topotijdreis.nl)

4.2 Natte infrastructuur

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

De Peelse Loop, die ten noorden van het onderzoeksgebied ligt, maakt onderdeel uit van het watersysteem van de rivier de Aa. Het is niet geheel duidelijk of de loop een natuurlijke oorsprong heeft of dat hij (grotendeels) door de mens is gegraven. In de bodem en het reliëf zijn namelijk geen aanwijzingen gevonden voor een natuurlijk beekdal. Bovendien heeft de watergang een recht karakter, wat er eveneens op kan duiden dat hij door de mens gegraven is. Er wordt gedacht dat de Peelse Loop ooit is gegraven als onderdeel van een Middeleeuwse landweer, een verdedigingslinie in het landschap, bestaande uit greppels, wallen en struikgewas. De Peelse Loop is opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland. Langs deze waterloop geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter breed, ten behoeve van het onderhoud aan de waterloop.

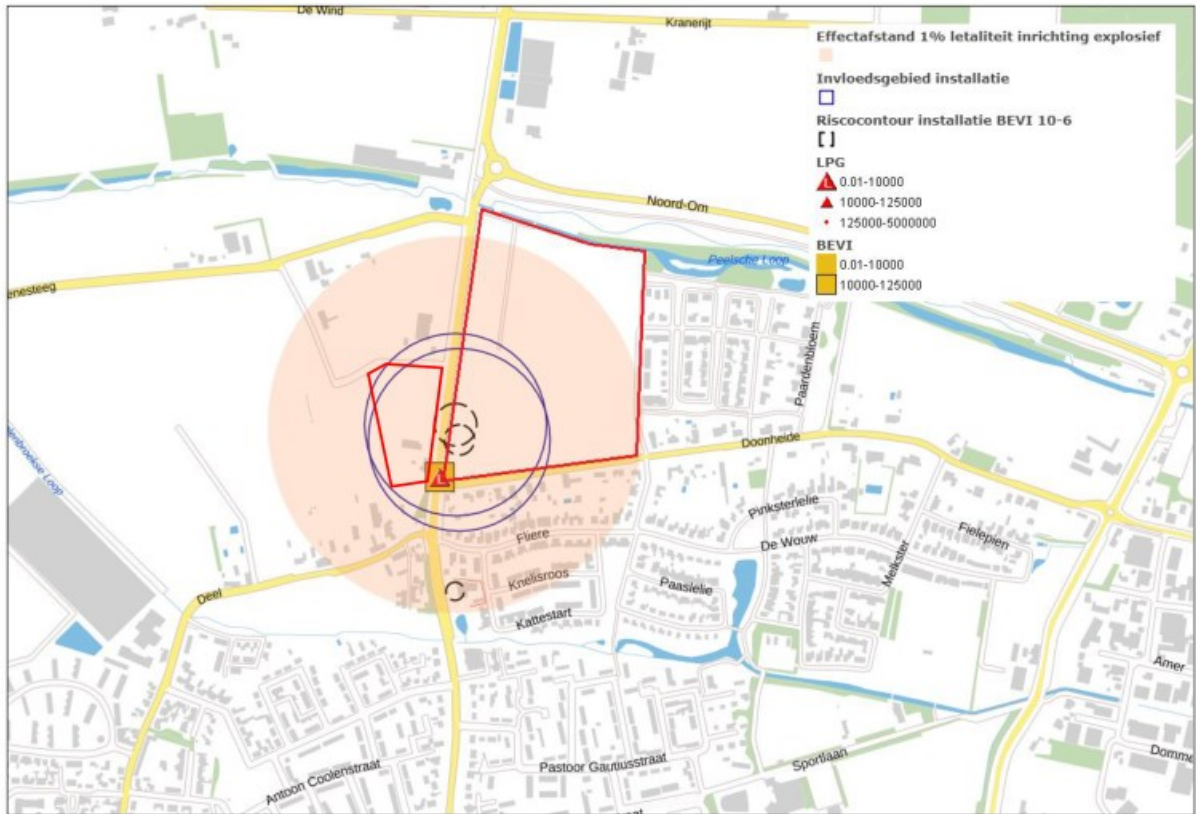


Figuur 4.2 Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas (bron: Legger oppervlaktewater)

4.3 Technische infrastructuur (leidingen en veiligheidszones)

In en nabij het onderzoeksgebied zijn geen planologisch relevante hoogspanningslijnen, buisleidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Wel loopt de waterleiding AC200 in oost westelijke richting door het onderzoeksgebied. In de directe omgeving van deze leiding gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen.

Binnen het onderzoeksgebied is een LPG-vulpunt gelegen met risicocontouren. Conform de Circulaire LPG-tankstations is het onwenselijk om binnen de 60 metercontour vanaf het vulpunt (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. Daarnaast dient men eveneens rekening te houden met de effectafstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten. Binnen deze contour zijn zeer kwetsbare gebouwen niet toegestaan.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart, invloedsgebied LPG installatie.



Figuur 4.4 Ligging tracé waterleiding AC200

4.4 Analyse netwerklaag

De netwerkstructuur van de noordzijde van Gemert wordt gevormd door de wegenstructuur en natte verbindingen. De Peelse Loop vormt nu voor een deel van Gemert letterlijk de fysieke begrenzing van het stedelijk gebied. De Noord-Om ten noorden van deze waterloop versterkt deze fysieke begrenzing. De Boekelseweg vormt een belangrijke structurele drager in de noord-zuidrichting.

De waterleiding AC200 nabij de Leubber kent geen planologische dubbelbestemming. De gronden waar deze leiding is gelegen dienen vrij van bebouwing en openbaar toegankelijk te blijven. Daarmee wordt de bescherming en bereikbaarheid van de waterleiding geborgd. Binnen de LPG-contour zijn in principe geen nieuwe woningen binnen toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken, als er door het treffen van maatregelen de risico's beperkt kunnen worden.

4.5 Conclusie netwerklaag

Het is voorstelbaar dat de Peelse Loop de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied voor een groter bebouwd gebied vormt. De Boekelseweg vormt een logische westelijke begrenzing van dit stedelijk gebied. Rekening houdend met de beperkingen van de LPG-contour en de waterleiding zijn binnen het onderzoeksgebied bebouwing en stedelijke functies mogelijk.

5. LAAG 3: HET GRONDGEBRUIK/ DE FUNCTIES (OCCUPATIELAAG)

5.1 Functioneel gebruik

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 nog grotendeels aanwezig. Een deel van het onderzoeksgebied is in gebruik als volkstuinten. Deze volkstuinten hebben een oppervlakte van circa 1 ha. en bestaan uit losse perceeltjes met daarop hier en daar een berghokje. Verder ligt aan de Boekelseweg een LPG-vulpunt.

Aan de westzijde van de Boekelseweg is binnen het onderzoeksgebied een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De overige gronden zijn hier in gebruik als akkerland/grasland.

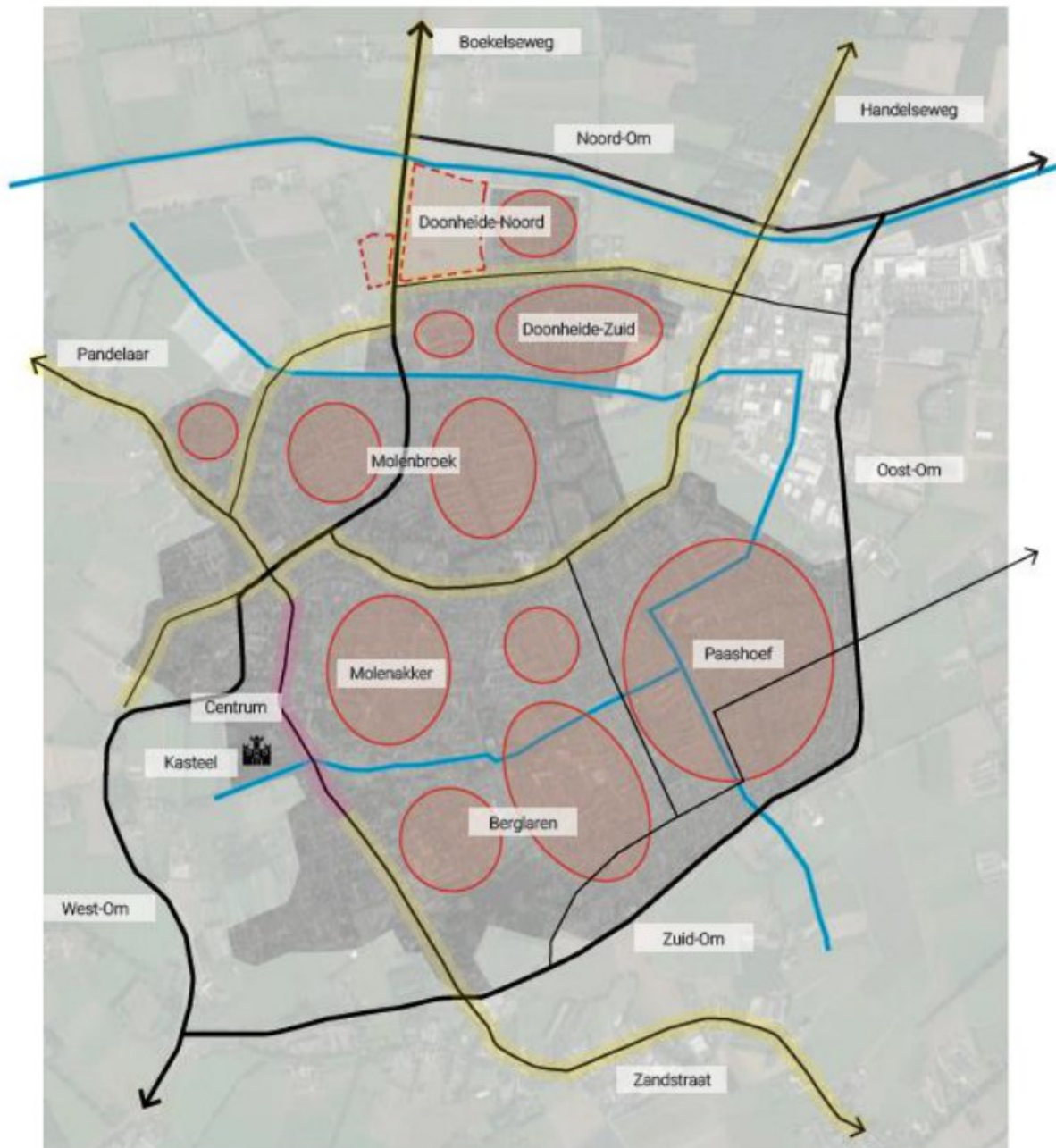


Figuur 5.1 Functioneel gebruik onderzoeksgebied (bron: luchtfoto basisviewer.rho)

Bebouwingspatroon

De belangrijkste stedenbouwkundige structuur van Gemert is ontstaan in de Middeleeuwen, toen het gebied werd ontgonnen. Aan het eind van de 14^e eeuw werd toestemming verleend om een kasteel te bouwen. Mede dankzij de aanwezigheid van het kasteel groeide Gemert uit tot een noemenswaardig dorp. De bebouwing van Gemert lag van oorsprong aan enkele straten, die na de Middeleeuwen langzaam dichter bebouwd raakten. Zo ontstonden lange bebouwingslinten die uitwaaierden over het landschap. Na de Tweede Wereldoorlog is Gemert - net als veel omliggende dorpen - sterk uitgebreid. Waar de oude bebouwingslinten vaak wat slingerend door het landschap liepen omdat ze zich voegden naar de oude ontginningspatronen, werden de nieuwe uitbreidingen vaak planmatig gerealiseerd. Rechte straten en meer rijbebouwing kenmerken de uitbreidingen van Gemert in de tweede helft van de twintigste eeuw. Veel planmatige uitbreidingen zijn wijken met een eigen karakter, gelegen achter de linten. Waterlopen en linten vormen vaak de scheidingen tussen verschillende wijkjes.

De wijk Molenbroek is in de jaren '70 en '80 van de twintigste eeuw gerealiseerd. De wijk is sterk naar binnen gericht, waardoor veel woningen in die tijd met de achterkant aan het landschap lagen. Na 2000 is gestart met de bouw van de uitbreidingswijk Doonheide-Noord I. De wijk ligt zowel ten zuiden (Doonheide-Zuid) als ten noorden (Doonheide-Noord) van het oude lint Doonheide.

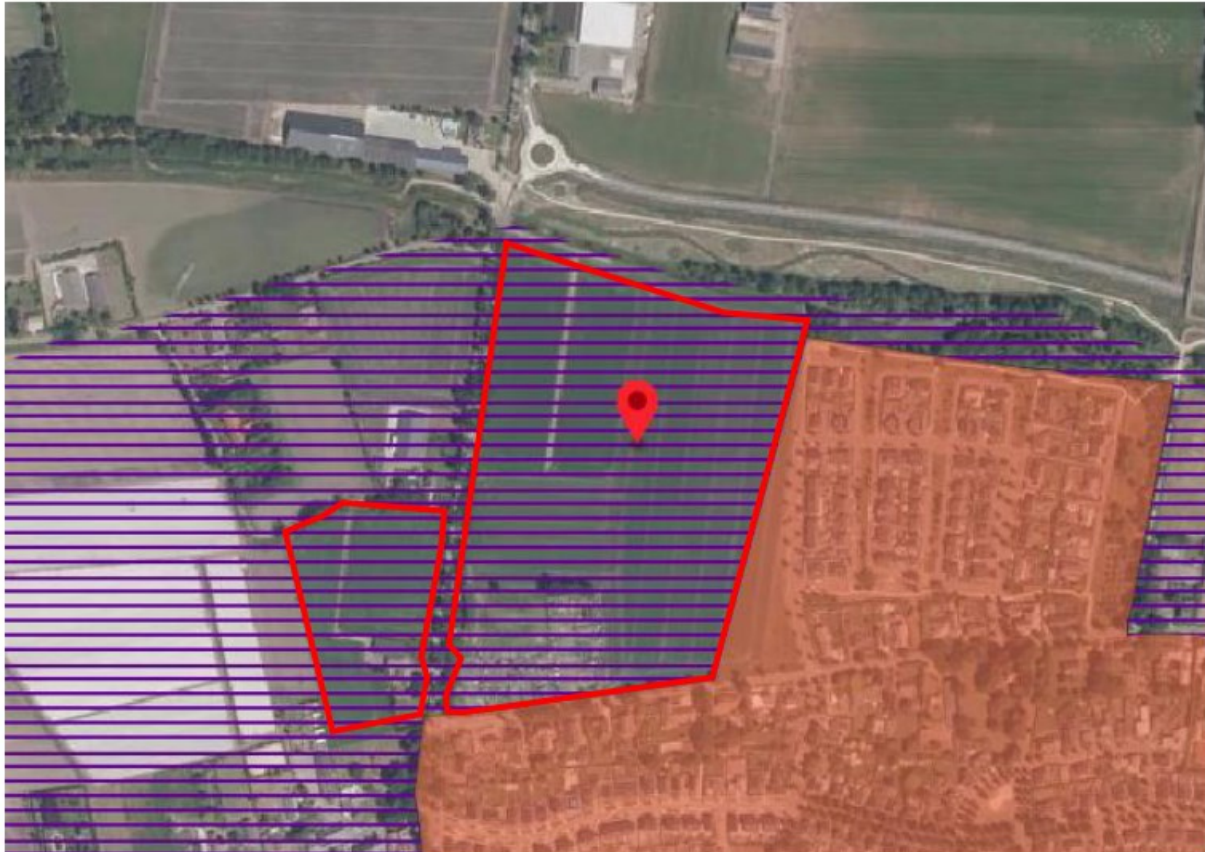


Figuur 5.2 Opbouw bebouwingsclusters Gemert (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, 12-02-2021)

5.2 Geldend beleid

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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



Figuur 5.3 Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

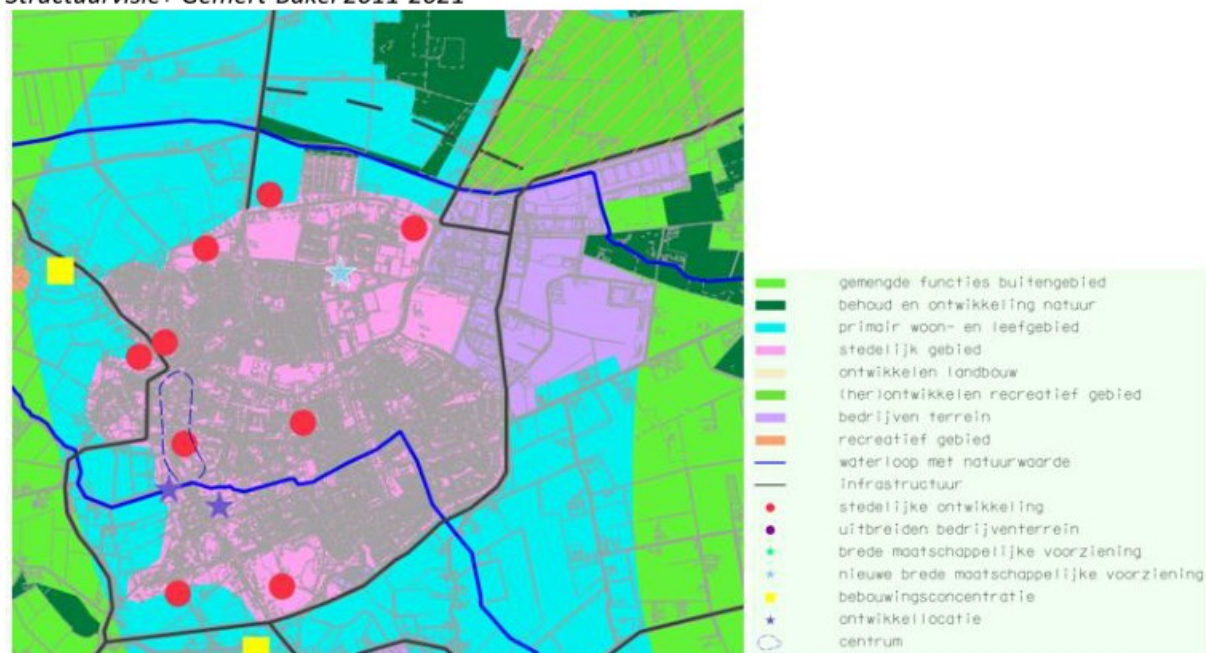
Bestemmingsplan gemeente Gemert-Bakel

Het onderzoeksgebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 juni 2011. Het deel ten westen van de Boekelseweg is gelegen in het buitengebied. Voor dit deel geldt momenteel nog het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', vastgesteld op 27 mei 2010. De gronden binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Binnen een deel van de gronden, waar het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' geldt, is tevens een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.



Figuur 5.4 Geldende bestemmingsplannen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021



Figuur 5.5 Uitsnede kaart Structuurvisie+

In de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 zijn locaties aansluitend aan de kern aangewezen voor het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er is gezocht naar locaties waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het onderzoeksgebied is in de structuurvisie met een rode stip als stedelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. Op 22 april 2021 zal het koersdocument door de raad worden vastgesteld, waarna een verdieningsslag per kern zal worden uitgewerkt. Lopende ontwikkelingen zoals de stedelijke ontwikkeling van Doonheide worden in de

omgevingsvisie verankerd. Voor het oostelijke plandeel betreft dit een uitbreiding van het stedelijk gebied. De koers van het gebied ten westen van het plangebied, dat tevens is aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar', wordt in een later stadium bepaald.

Regionale en gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogramma

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020 staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2019-2028 nog 31.000 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 26.550 woningen. In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat Gemert-Bakel op basis van de provinciale prognose 2017 in de periode 2020-2030 1.040 woningen kan bijbouwen. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. De beoogde ontwikkeling binnen het onderzoeksgebied behoort tot de zachte plancapaciteit.

5.3 Analyse occupatielaag

Het occupatiepatroon van Gemert heeft zich met name in noordelijke richting ontwikkeld, met Doonheide-Noord I als meest recente uitbreiding. De wijken in Gemert worden gekenmerkt door hun groene karakter en vaak sterke relatie met oorspronkelijke landschappelijke structuren. Bij sommige wijken bevindt het groen zich direct rondom de wijk, waardoor de bebouwing zelf compact kan blijven. Dit is bijvoorbeeld zo in Doonheide-Zuid. Bij andere wijken komt het groen letterlijk de wijk in. Dat is het geval bij Doonheide-Noord I. Het is belangrijk om ook in het onderzoeksgebied een sterke relatie tussen bebouwing en groen te realiseren.

Vanwege de ligging van het onderzoeksgebied binnen het werkgebied 'verstedelijking afweegbaar', is op basis van het Provinciaal beleid verstedelijking onder voorwaarden voorstelbaar. Het oostelijk deel van het onderzoeksgebied is, hoewel agrarisch bestemd, reeds opgenomen in het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. De locatie vormt een agrarische resthoek. Een wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen is hier dan ook beter voorstelbaar dan een locatie gelegen binnen het buitengebied. De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

De locatie Doonheide II is in de Structuurvisie+ als stedelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt. Hier is met minimale aanpassingen woningbouw mogelijk. Een stedelijke ontwikkeling binnen het onderzoeksgebied sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie. Uit de woonvisie en het woningbouwprogramma blijkt bovendien dat de vraag naar woningen groot is en dat deze behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

5.4 Conclusie occupatielaag

Op basis van het grondgebruik en de wijze waarop Gemert in het verleden is gegroeid is een uitbreiding van het stedelijk gebied binnen, met name het westelijk deel van, het onderzoeksgebied voorstelbaar. Een stedelijke ontwikkeling is op basis van het geldend beleid eveneens voorstelbaar binnen het onderzoeksgebied.

De ontwikkeling van woningen past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een grote hoeveelheid grondgebonden woningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit.

6. SAMENVATTING LAGENBENADERING

Uit de ondergrondlaag blijkt dat het gehele onderzoeksgebied is gelegen binnen dekzandgebied op zwarte enkeerdgronden. Verdere stedelijk uitbreiding in delen zonder beschermde status en liggend op de oude enkeerdgronden direct grenzend aan huidig stedelijk gebied is voorstelbaar. De Peelse Loop vormt de noordelijke grens tot waar verstedelijking voorstelbaar is. Met name het open karakter van het gebied en de hierin liggende structuur-lijnen (Lebber, Landweer, Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, Peelsche Loop) kennen een hoge waardering. De structurerende lijnen met bijbehorende watergangen, bebouwings-karakteristieken en bomenrijen zijn waardevol om in de inrichting van de ontwikkellocatie herkenbaar te houden. Bij de ontwikkeling van de stedelijke uitbreiding dient onderzocht te worden hoe de bestaande waardevolle aspecten behouden kunnen blijven. In de beschermde delen is nieuwe bebouwing in principe niet toegestaan. Daarmee ontstaan verschil tussen de mogelijkheden voor het oostelijk en westelijk deel. Enige bebouwing in extensieve vorm in het westelijk deel 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.

Uit de netwerklaag blijkt dat het voorstelbaar is dat de Peelse Loop de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied vormt. De Boekelseweg vormt een logische westelijke begrenzing van dit stedelijk gebied. Rekening houdend met de beperkingen van de LPG-contour en de waterleiding zijn binnen het onderzoeksgebied bebouwing en stedelijke functies mogelijk.

Uit de analyse van de occupatielaag blijkt dat op basis van het grondgebruik en de wijze waarop Gemert in het verleden gegroeid is, uitbreiding van het stedelijk gebied binnen, met name het oostelijk deel van, het onderzoeksgebied voorstelbaar is. In de structuurvisie+ is de locatie aangewezen als ontwikkellocatie. Een stedelijke ontwikkeling is op basis van het geldend beleid dan ook voorstelbaar binnen het onderzoeksgebied. De ontwikkeling van woningen past daarnaast binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor een grote hoeveelheid grondgebonden woningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit.

7. CONCLUSIE LAGENBENADERING

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

Het onderzoeksgebied bestaat uit twee deelgebieden aan weerszijden van de Boekelseweg. Het onderzoeksgebied ten oosten van de Boekelseweg betreft in feite een agrarische resthoek binnen de noordelijke entree van Gemert. Het onderzoeksgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Peelse Loop. Ten noorden van de Peelse Loop ligt de ontsluitingsweg Noord-Om (N605). De oostgrens bestaat uit de woonstraten Moederkind en Meizoentje behorende bij Doonheide I. De zuidzijde wordt begrensd door de Doonheide met ten zuiden van de Doonheide woningen. Aan de westzijde loopt de Boekelseweg. Het plandeel ten westen van de Boekelseweg wordt aan de noordzijde begrensd door de Deelse Kampen. Ten westen liggen agrarische percelen en ten zuiden bebouwing gelegen aan de Deel. Ten oosten ligt de bebouwing van Boekelseweg 12.

Het oostelijk en westelijk deel van het onderzoeksgebied horen ruimtelijk gezien niet bij elkaar. Zij kunnen een andere (stedenbouwkundige) invulling krijgen, passend bij hun omgeving. Het deelgebied ten oosten van de Boekelseweg behoort duidelijk tot het dorp Gemert. Hier is een stedelijke uitbreiding voorstelbaar. Het deelgebied ten westen van de Boekelseweg staat hier in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht los van. Dit deelgebied ligt op de overgang naar het landschap en bevindt zich op een oude kamp (bouwland). De bebouwing kenmerkt zich hier als "losse" erven aan landwegen in een landelijke omgeving. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij aan te sluiten. Een zorgvuldig ontwerp van de locatie en de bebouwing zal recht doen aan de cultuurhistorische betekenis van de erven die hier aan de oude kampen grenzen. Tussen de erven door blijft er zicht op de achtergelegen kamp, die als gebied met volkstuinten zal worden ingericht.

Het onderzoeksgebied ligt in een dekzandlandschap, waar van oudsher hakhoutwallen rondom de percelen staan. Ook in het onderzoeksgebied waren vroeger veel hakhoutwallen en heggen te vinden. Bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk kan het groene en landschappelijke karakter versterkt worden door gebiedseigen landschapselementen, zoals hakhoutwallen en heggen in te zetten in het plan.

In Doonheide-Noord I zijn de structurerende elementen, die ook voor de ontwikkeling van Doonheide-Noord II van belang zijn, duidelijk herkenbaar. Dit de belangrijke groenstructuren in het gebied: de Peelse Loop, de Leubber en de groene wiggen die hier tussen liggen in het al gerealiseerde deel van Doonheide-Noord. De bestaande wijk voegt zich op logische wijze naar de Peelse Loop. Het is wenselijk om daar bij de nieuwe ontwikkeling bij aan te sluiten. De Leubber is een oost-west gerichte groenzone, die verwijst naar de zandweg die lange tijd op deze locatie heeft gelegen. Het doorzetten van deze groenzone naar het onderzoeksgebied is een logische stap. De bestaande wijk heeft een ruime, groene opzet, waarbij het groen in elke woonstraat aanwezig is en er vanuit elke straat doorzichten zijn naar de beek. Ook die ruime opzet met de compacte woonblokken vormt een uitgangspunt voor het onderzoeksgebied.

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



Figuur 7.1 Structuren in en om het onderzoeksgebied (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 12-02-2021)