

## **Bijlage 1**

*Onderbouwing Zuidrand De Mortel, fase 1  
volgens de Verordening Ruimte*



## Onderbouwing Zuidrand De Mortel, fase 1 volgens Verordening Ruimte, fase 2

In onderstaande tabel geeft de gemeente Gemert-Bakel haar motivering voor het plan De Mortel-Zuidrand fase 1, getoetst aan de Verordening Ruimte, fase 2. Deze motivering is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin zijn ook de samenhang van het plan en de doelstellingen nader omschreven. De tabel staat dus niet op zich.

De vertaling van de Verordening Ruimte fase 2 in de motivering van De Mortel-Zuidrand geldt voor de woningen op de locatie Bakelseweg 30-32 en Bakelseweg 33.

Regel	Toepassing regel in De Mortel-Zuidrand	Voldoet
<b>De woningen</b>		
<b>Artikel 11.4. Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties</b>		
<u>Lid 1.</u> In afwijking van het bepaalde in Artikel 11.1, eerste lid (geen woningbouw in agrarisch gebied) kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie <b>binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land</b> , voorzien in de nieuwbouw van een of meer woningen, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat...	De Mortel-Zuidrand is slechts ten dele gelegen in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling. De grens ligt ongeveer op de Leeuwerikweg. Het gebied waar woningbouw plaats gaat vinden is gelegen in agrarisch gebied. Integratie stad-land is in deze niet aan de orde.	Nee. Dan volgt de vraag: Is de overgangsbe- paling toepasbaar?
<b>Artikel 14.4</b>		
<u>Lid 3.</u> In afwijking van de regels voor kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 kan <b>tot 1 juli 2011</b> een bestemmingsplan worden vastgesteld....	Het bestemmingsplan De Mortel-Zuidrand wordt in april 2011 als ontwerp ter inzage gelegd en kan derhalve voor 1 juli 2011 vastgesteld worden.	Ja
...dat is gelegen in een <b>bebouwingsconcentratie</b> .....	In de Begripsbepalingen in Artikel 1.1. wordt het begrip 'bebouwingsconcentratie' omschreven als: Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. De Mortel-Zuidrand kan gekenmerkt worden als een <i>kernrandzone</i> : volgens de begripsbepalingen in hetzelfde artikel 'een overgangsgebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied en binnen agrarisch gebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie'. Dit is als volgt van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebied De Mortel-Zuidrand ligt in de overgang tussen het stedelijk gebied van De Mortel en de gemeentelijke bossen Nederheide (GHS);</li> <li>- De afstand tussen het stedelijk gebied en de bosgrens is maximaal 400 meter.</li> <li>- Het is aangemerkt als 'agrarisch</li> </ul>	Ja

	<p>gebied' op de plankaart.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebied is ongeveer 21 ha. groot. Hiervan is 7,6 ha. als bebouwd gebied aan te merken (dit is inclusief de vooruitlopend reeds gesloopte agrarische bedrijven). Dat is relatief veel bebouwing.</li> <li>- De onderlinge afstand tussen de gebouwen is in veel gevallen minder dan 50 meter. De grootste onderlinge afstand (Leeuwerikweg 15 en 33) is 125 meter.</li> <li>- Het gebied heeft een afnemende agrarische functie. In de afgelopen jaren zijn in het plangebied 5 agrarische bedrijven beëindigd of verplaatst, waarbij de gemeente een actieve en risicodragende rol heeft gespeeld en nu nog speelt. Een 6<sup>e</sup> bedrijf (Bakelseweg 33) neemt deel aan de VIV. Als het totale plan is uitgevoerd zijn alle intensieve veehouderijen in het gebied verdwenen.</li> </ul>	
...binnen de <b>groenblauwe mantel</b> of <b>binnen het agrarisch gebied</b> , niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied,.....	Het gebied waar de woningen worden gebouwd is aangemerkt op de plankaart als 'agrarisch gebied' (Bakelseweg 30-32) en als 'groenblauwe mantel' (Bakelseweg 33).	Ja
...dat voorziet in de nieuwbouw van één of meer <b>woningen</b> ....	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 nieuwe woningen. 3 bestaande/vergunde bedrijfswoningen (waaronder de vergunde, maar nog niet gebouwde bedrijfswoning op Bakelseweg 33) krijgen de bestemming burgerwoning. De Ruimte-voor-Ruimtelocatie aan De Bleek (in totaal 6 burgerwoningen, waarvan 4 nieuw) heeft reeds de planologische procedure (artikel 19 WRO) doorlopen.	Ja
...indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid	Zie hierna.	
<b>Artikel 11.4. Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties</b>		
<u>Lid 2.</u> Uit de verantwoording blijkt dat:...		
a. Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap	Aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf gekoppeld. Hierin worden de regels met betrekking tot landschappelijke en architectonische inpassing weergegeven. In de stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk gekeken naar landschappelijke inpassing; het plan is op dit punt in de voorbereiding ook meerdere malen heroverwogen. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van het principe van boswonen: ruime woonkavels omringd door een boszone. De boszones om de kavels zijn tenminste 20 meter breed en	Ja

	<p>horen niet tot het particulier terrein, zodat handhaving ervan gewaarborgd is. Voor wat betreft de architectonische uitwerking borduurt het beeldkwaliteitsplan voort op de ervaringen die zijn opgedaan met de Gereedschapskist voor architectuur aan dorpsranden, waarbij gestreefd wordt naar eigentijdse bouw met traditionele vormen en materialen.</p> <p>Voor de bouwlocaties aan de Bakelseweg zijn ook sfeerimpressies in vogelvlucht gemaakt van de toekomstige situatie.</p>	
<p>b. geen sprake is van een <b>aanzet voor een stedelijke ontwikkeling</b> als bedoeld in hoofdstuk 3</p>	<p>Bij een stedelijke ontwikkeling gaat het om <i>een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies</i>. De opzet van het plan toont aan dat een dergelijke ontwikkeling in de toekomst niet beoogd en niet voorzien wordt. In een gebied van 21 hectare worden slechts 12 nieuwe woningen gebouwd (8 op de locaties aan de Bakelseweg 30-32-33 en 4 op de locatie De Bleek).</p> <p>De gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand gaat ook uit van het 'kamermodel', waarbij bebouwde en onbebouwde percelen elkaar afwisselen. Juist het principe van doorzichten die middels het onbebouwd laten van percelen bereikt wordt sluit naadloos aan bij de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied van De Bleek en de Nachtegaallaan. Er is ook sprake van een afwaartse beweging: het aantal bebouwde plekken neemt af naarmate men zich vanuit de grens van de kern verder de Mortelse Peel in begeeft. In het bestemmingsplan zijn de onbebouwde percelen ook als zodanig bestemd, zonder wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid. Ook uit het feit dat (buiten herstel van paden om) geen nieuwe planmatige infrastructuur wordt aangelegd kan afgeleid worden dat er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Er zal geen verdere stedelijke ontwikkeling ten zuiden van de zone Leeuwerikweg worden toegestaan.</p>	Ja
<p>c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 11.2</p>	<p>Gedoeld wordt op de nadere regels die gelden ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtekavels. De beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is voor een deel van toepassing op de woningen, omdat het bij de sloop van 2 intensieve veehouderijen om beëindiging ging. De beleidsregel is toegepast bij de bouwlocatie aan de Bleek. Overige bedrijven betreffen verplaatsing, waarop de beleidsregel niet van toepassing is. Hiertoe wordt het Afsprakenkader voor de Verplaatsing van Intensieve Veehouderijen tussen de gemeente en provincie Noord-Brabant toegepast.</p>	Deels

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap		
<p><u>Lid 1.</u> De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft....</p>	<p>Met dit plan wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in behoud en herstel van het landschap. Er vindt een uitbreiding van het bosgebied plaats van ruim 1,5 ha, de woningen en bedrijven worden landschappelijk ingepast, een cultuurhistorisch pad wordt hersteld en het wandelpadennetwerk rond De Mortel wordt uitgebreid met 1 km extra wandelmogelijkheden. De sloop van de agrarische bedrijven draagt ook bij aan het herstel van het half-open landschap dat deze omgeving kenmerkt. Als het plan is uitgevoerd is er sprake van 10.000 m<sup>2</sup> minder verstening in het gebied. Deze onderbouwing is in de toelichting van het bestemmingsplan nader uitgewerkt.</p> <p>De investeringen van de gemeente betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, kosten voor beëindiging en verplaatsing</li> <li>○ Investering in landschap</li> </ul> <p>Een deel van de investering wordt terugverdiend met de verkoop van bouwkavels. Door de beperkingen die het gebied en het plan hebben (met andere woorden: het geld kan niet terugverdiend worden met planmatige woningbouw) is er sprake van een verlies op de exploitatie. Dit is de investering die de gemeente uiteindelijk draagt voor het amoveren van de intensieve veehouderijen, het bereiken van de landschappelijke en milieuwinst.</p>	Ja
<p><u>Lid 3.</u> De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij.</li> <li>b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land</li> <li>c. Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen</li> <li>d. Het wegnemen van verharding</li> <li>e. Het slopen van bebouwing</li> </ol>	<p>Dit krijgt uitwerking op de volgende manier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Niet van toepassing. De intensieve veehouderijen zijn allen gesaneerd.</li> <li>b. De grens van het zuidelijk gelegen bos wordt naar het noorden, dus richting de kern, opgeschoven. Er wordt 1,5 ha bos extra aangeplant.</li> <li>c. Onderdeel van het plan is behoud van een historisch waardevolle oude veldschuur, die tot woning wordt bestemd en verbouwd. Daarnaast wordt het historisch pad hersteld vanaf de locatie Bakelseweg 30 richting Leeuwerikweg/de kern.</li> <li>d. Niet aan de orde.</li> <li>e. Er wordt als gevolg van het plan 13.500 m<sup>2</sup> stallen gesloopt. Daar komt ook bebouwing voor terug, waardoor er spraken is van netto 10.000 m<sup>2</sup> minder verstening.</li> <li>f. Niet van toepassing.</li> </ol>	

Een fysieke bijdrage aan de realisering van ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones		
---	--	--

**CONCLUSIE:** De regels, vastgelegd in de Verordening Ruimte, verzetten zich niet tegen de ruimtelijke ontwikkeling, zoals beoogd met het bestemmingsplan Zuidrand De Mortel, fase 1, omdat de te bouwen woningen bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze kernrandzone, terwijl de planopzet tegelijkertijd een planmatige stedelijke ontwikkeling uitsluit.

