

Bijlage 2
Ruimtelijke onderbouwing
Leeuwerikweg 31 – 33

Ruimtelijke Onderbouwing

Voor het bouwen van 4 woningen en de herbouw van een bestaande (bedrijfs)woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan De Bleek in De Mortel

Gemert-Bakel

Opdrachtnummer : 26.09
Datum : november 2007
Versie : 6
Auteurs : **mRO** bv
Gemeente Gemert-Bakel

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | INLEIDING | 5 |
| 2. | BESCHRIJVING PROJECT | 7 |
| 2.1 | LIGGING PLANGEBIED | 7 |
| 2.2 | OPGAVE | 7 |
| 2.3 | GEBIEDSBESCHRIJVING..... | 8 |
| 2.3.1 | <i>Cultuurhistorie</i> | <i>8</i> |
| 2.4 | BEOOGD PLAN | 10 |
| 2.4.1 | <i>Beeldkwaliteit wegen.....</i> | <i>10</i> |
| 2.4.2 | <i>Inrichting erf De Bleek.....</i> | <i>12</i> |
| 2.4.3 | <i>Bebouwingsregels.....</i> | <i>14</i> |
| 3. | BELEID EN AFWEGING | 17 |
| 3.1 | PROVINCIAAL BELEID..... | 17 |
| 3.1.1 | <i>Streekplan Noord-Brabant.....</i> | <i>17</i> |
| 3.1.2 | <i>Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.....</i> | <i>17</i> |
| 3.1.3 | <i>Reconstructieplan De Peel.....</i> | <i>18</i> |
| 3.2 | GEMEENTELIJK BELEID | 20 |
| 3.2.1 | <i>Gemeentelijke Structuurvisie Plus</i> | <i>20</i> |
| 3.2.2 | <i>Ontwikkelingsvisie De Mortel 2004</i> | <i>21</i> |
| 3.2.3 | <i>Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand.....</i> | <i>22</i> |
| 3.2.4 | <i>Gemeentelijk Woningbouwprogramma</i> | <i>23</i> |
| 3.2.5 | <i>Beleid toegepast in De Mortel-Zuidrand.....</i> | <i>23</i> |
| 3.2.6 | <i>Vigerend bestemmingsplan</i> | <i>24</i> |
| 3.2.7 | <i>Welstandsnota</i> | <i>24</i> |
| 3.2.8 | <i>Beeldkwaliteitplan.....</i> | <i>25</i> |
| 4. | OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN | 31 |
| 4.1 | FLORA EN FAUNA | 31 |
| 4.2 | ARCHEOLOGIE | 32 |
| 4.3 | WATER | 33 |
| 4.3.1 | <i>Beschrijving geohydrologie plangebied.....</i> | <i>33</i> |
| 4.3.2 | <i>Beleid</i> | <i>33</i> |
| 4.3.3 | <i>Beoogde maatregelen waterhuishouding</i> | <i>35</i> |
| 4.3.4 | <i>Overleg waterbeheerder</i> | <i>38</i> |
| 4.4 | BODEM | 38 |
| 4.4.1 | <i>Beschrijving bodemopbouw plangebied.....</i> | <i>38</i> |
| 4.4.2 | <i>Bodemkwaliteit.....</i> | <i>38</i> |
| 4.5 | GELUID | 39 |
| 4.6 | MILIEUHINDER..... | 39 |
| 4.7 | EXTERNE VEILIGHEID | 39 |
| 4.8 | LUCHTKWALITEIT | 40 |
| 5. | AFWEGING | 41 |
| 6. | MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID | 43 |
| 6.1 | MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID | 43 |
| 6.2 | FINANCIËLE ONDERBOUWING | 43 |

BIJLAGE(N): **GEBIEDSVISIE DE MORTEL-ZUIDRAND** (*apart boekje*)
ARCHEOLOGISCH ADVIES ARCHEOLOGISCHE DIENST EINDHOVEN
SCHRIFTELIJK AKKOORD WATERSCHAP AA EN MAAS
PLANKAART

1. INLEIDING

Met deze ruimtelijke onderbouwing verleent de gemeente Gemert-Bakel medewerking aan het initiatief voor omzetting naar een aantal woningen van het agrarische bedrijf Leeuwerikweg 31/33.

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 gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand, welke een verdere uitwerking is van 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.

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing is verder 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 wordt in het kort de beoogde ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 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 4 diverse milieuaspecten behandeld waarmee in het vervolgtraject rekening gehouden moet worden. Ten slotte bevat hoofdstuk 5 de eindafweging.

2. BESCHRIJVING PROJECT

2.1 Ligging plangebied

De locatie De Bleek is gelegen aan de zuidrand van de kern De Mortel (gemeente Gemert-Bakel) op het adres Leeuwerikweg 31/33.

Tot voor kort was er een familiebedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd.



Ligging plangebied

2.2 Opgave

Op de planlocatie was een groot agrarisch bedrijf gevestigd. Nu dit bedrijf kon worden beëindigd komt er de nodige ruimte vrij in de Mortel-Zuidrand, zowel voor landschappelijke verbetering als voor recreatieve bestemmingen. Om die reden wordt er naar gestreefd op deze historische boerderijlocatie een wooncluster te realiseren. Op het perceel stond ca. 3000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. Er is veel ruimtelijke en milieu kwaliteit gewonnen met sloop van de stallen en beëindiging van de agrarische activiteiten.

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

2.3 Gebiedsbeschrijving

2.3.1 Cultuurhistorie

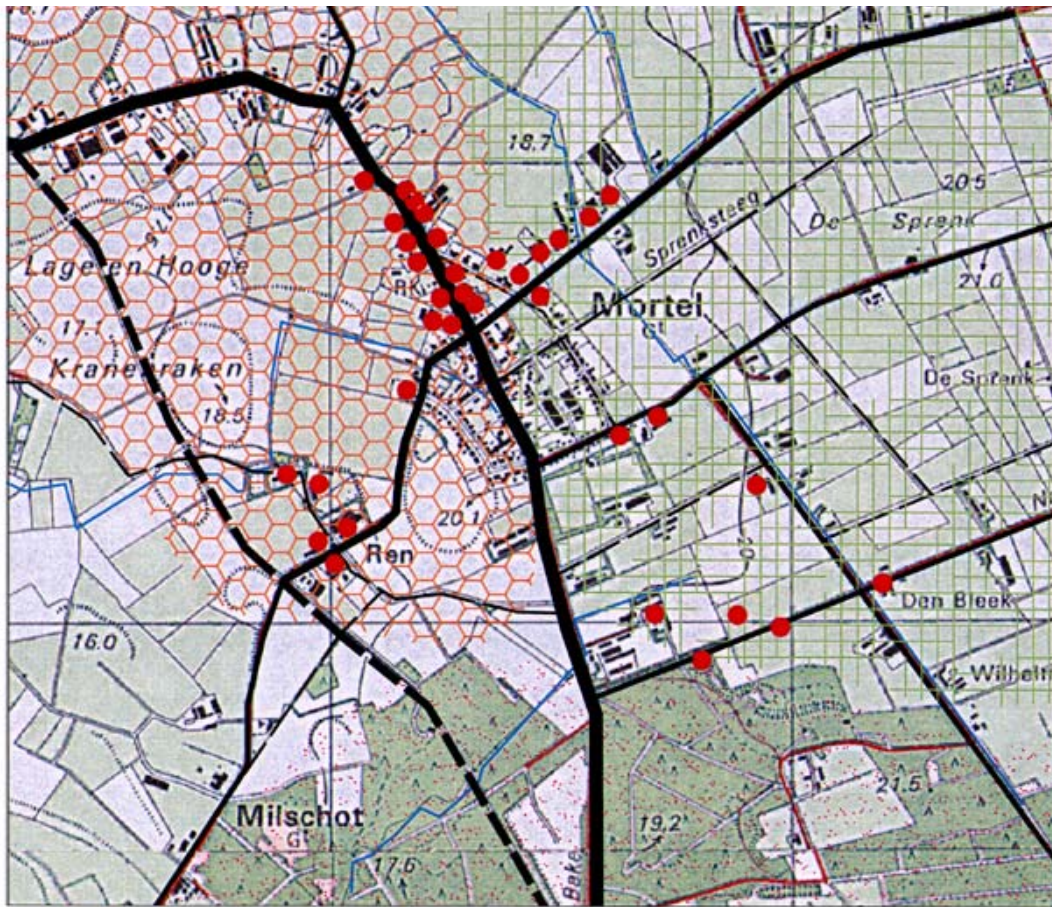
De Mortel is ontstaan in de middeleeuwen. De Mortel is een klassiek voorbeeld van een gehucht aan een kruispunt van wegen. Zoals ook omliggende gehuchten als Ren, Stap en Boekend is de nederzetting ontstaan in een iets lager gelegen, wat vochtig gebied, met waterlopen, een zogenaamd broekgebied. De dorpsnaam De Mortel komt hoogstwaarschijnlijk van 'mos' of 'most' wat moerassige grond betekent. Omliggende terreinen waren hoger en droger, zoals de dekzandruggen waarop de akkers werden ontwikkeld, of vlakker en natter, zoals de wijstgronden op de Peelhorst.

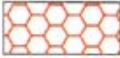





De Mortel, als nederzetting, is ontstaan in de middeleeuwen en is een klassiek voorbeeld van een kransakkerdorp aan een kruispunt van wegen. Zoals ook omliggende gehuchten als Ren en Boekend is de nederzetting ontstaan in een iets lager gelegen vochtig gebied met waterlopen, een zogenaamd broekgebied.

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 kavelgrensbepantingen. De kavelgrensbepantingen 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 wordt als één van de belangrijkste gebieden aangemerkt waar de samenhang nog goed herkenbaar is.



-  Essencomplex
-  Beemdgronden
-  Woeste gronden
-  Historische locatie
-  Hoofdwegen
-  Historisch waardevolle wegen

2.3.2 *Natuur en landschap*

De beemdgronden zijn in landschapsecologisch opzicht van grote waarde vanwege het voorkomen van diverse milieus en relatief veel beplanting. Op grond hiervan, en de nabijheid van het bosgebied Stippelberg, kunnen vrij algemene natuurwaarden worden verwacht.

Als gevolg van de (tijdelijke) aanwezigheid van water in sloten en greppels is het plangebied geschikt als voortplantingsgebied en als landbiotoop van soorten als bruine kikker, middelste groene kikker en gewone pad.

Uit gegevens van diverse natuurorganisaties blijkt dat het gebied zeer matig geïnventariseerd is op diverse soortgroepen van flora en fauna. Alleen van broedvogels, vaatplanten, zoogdieren en amfibieën zijn gegevens bekend, echter zeer onvolledig. Alleen voor amfibieën is het gebied goed onderzocht hetgeen een goed beeld geeft van het voorkomen van enkele beschermde soorten.

Als gevolg van het grotendeels agrarische gebruik van het gebied zijn geen bijzondere floristische waarden te verwachten.

Broedvogels zullen vooral in houtwallen en oevers hun nesten hebben en ook zoogdieren als konijnen, muizen en mollen kunnen zich (in holen) in de taluds van sloten en greppels en in de randen van de agrarische gronden ophouden. Het is denkbaar dat ree, vos, bunzing en wezel incidenteel in het gebied komen foerageren. Daarnaast is het gebied geschikt als foerageergebied voor haas, egel en vleermuizen.

Er komen in de directe omgeving van het plangebied geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of overige natuurgebieden voor waarop de ingrepen in het plangebied van invloed kunnen zijn. Volgens provinciale bronnen zouden enkele Habitatrichtlijnsoorten kunnen voorkomen. De soorten heikikker, poelkikker en rugstreeppad komen in het omliggende gebied mogelijk voor. De soort kamsalamander en de soortgroep vleermuizen komen hierin mogelijk voor. De soort drijvende waterweegbree komt in de omgeving vrijwel zeker voor. Zoals uit de beschrijving van soortgroepen blijkt, kan de soortgroep vleermuizen inderdaad in het plangebied zelf voorkomen. Voor de overige soorten wordt het plangebied ongeschikt geacht.

Uit veldonderzoek en nadere studie van inventarisatiegegevens moet blijken in hoeverre in het plangebied de diverse soorten daadwerkelijk voorkomen.

2.4 **Beoogd plan**

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. De verkaveling is op de plankaart weergegeven, alsmede op de figuur in paragraaf 2.4.2.

De twee bestaande (bedrijfs)woningen, die aan de Leeuwerikweg zijn georiënteerd, blijven bestaan. De woning op nr. 33 wordt afgebroken en herbouwd in passende stijl.

2.4.1 *Beeldkwaliteit wegen*

De Bleek: landweg

De Bleek is een smalle landweg met een eenzijdige bomenrij. Het beeld is een wat opener agrarisch gebied met agrarische bouwkavels en voormalige agrarische woningen op enige onderlinge afstand. In de figuur aangeduid als het 'agrarisch lint'. Gestreefd wordt naar terughoudendheid in de toepassing van beplanting om het beeld open te houden.

Nieuwe gebouwen langs De Bleek worden in beginsel met de gevel georiënteerd op De Bleek, zoals op de historische locatie Leeuwerikweg 33 (oudste locatie aan De Bleek). De hoofdwooning op een dergelijke locatie zal moeten refereren aan een langgevelboerderij en zal, evenals de nog aanwezige langgevelboerderijen, een prominente plaats op het erf krijgen. De keuze voor situering van de langgevel dwars op of langs De Bleek is vrij. Beide varianten komen in de omgeving voor, voorbeelden van langgevels langs de weg zijn De Bleek 25, Heikampseweg 9, Koekoekweg.



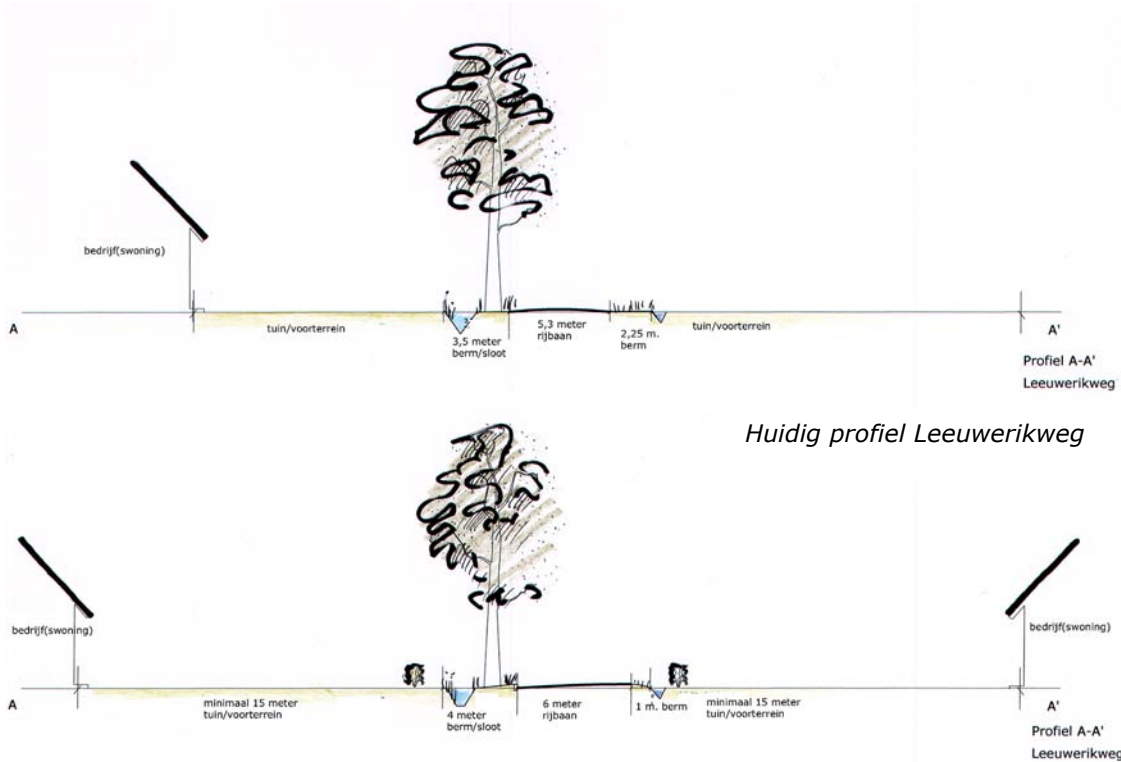
Aanzicht Leeuwerikweg 31/33

Voorbeeld Langegevel Bleek

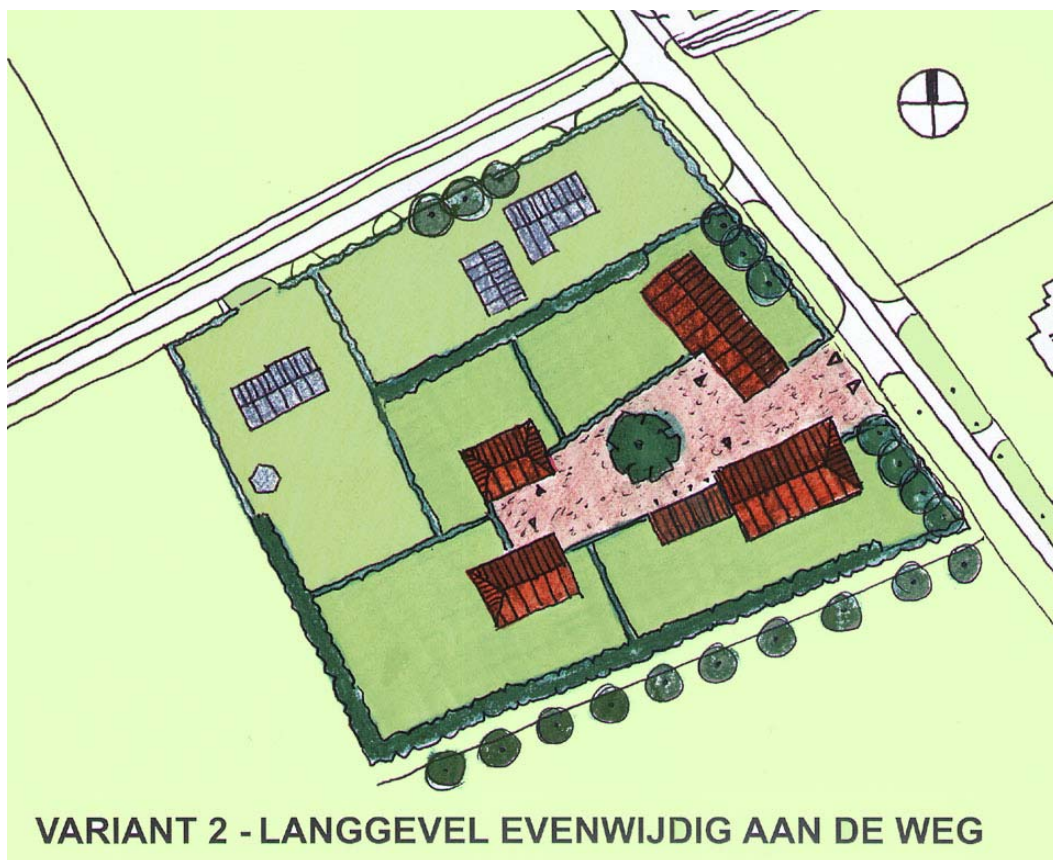
De Leeuwerikweg

De Leeuwerikweg is in aanleg een landweg van 5 meter breed die echter sterk heeft te lijden onder het zware vrachtverkeer naar aanliggende bedrijven. Rijbaan en bermen worden stuk gereden, laden en lossen vindt plaatselijk eveneens in de berm plaats.

Voor de Leeuwerikweg wordt in de toekomst gestreefd naar een iets gewijzigd profiel waarbij de bestaande rijbaan wordt verbreed en verhard tot 6 meter. Het profiel wordt asymmetrisch, zoals andere landwegen, waarbij langs de noordzijde van de rijbaan de waterloop wordt behouden, de bomenrij wordt behouden en aangevuld en de berm met ca. een halve meter wordt verbreed en beschermd met een opsluitband. De rijbaan verschuift iets naar het zuiden, daar zal slechts een groene berm van ca. 1 meter breed resteren.



2.4.2 Inrichting erf De Bleek



Beoogde inrichting, zoals voorgesteld in notitie van De Loods, augustus 2006

Bebouwing en kavels

- De twee bestaande (bedrijfs)woningen, georiënteerd op de Leeuwerikweg, worden gehandhaafd, evenals de ruime voortuinen met hagen en bomen aan de Leeuwerikweg. De woning op nr. 33 wordt herbouwd en krijgt een verbeterde uitstraling. Deze blijft landelijk.
- Aan de oostzijde van het perceel, met toegang naar De Bleek, kan een nieuw wooncluster worden ingericht waarbij 4 woningen worden gerealiseerd.
- Zowel wat situering als architectuur betreft is een langgevelboerderij met schop, schuur en bakhuis/hooischuur het referentiebeeld. Er kunnen 3 grotere percelen (ca. 1500 m²) en 1 iets kleiner perceel (900 m²) worden ingericht.
- Bij de woning op nr. 33 kan een werktuigenloods/schuur worden gebouwd, maximaal 135 m².

Randvoorwaarden voor ontwikkeling

- Alle stallen worden afgebroken.
- De 'langgevel' wordt op ca. 10 meter van de weg gesitueerd om een ruim voorterrein te creëren.
- Alle gebouwen hebben een lage goot, één bouwlaag en een kap waarbij de 'langgevel' een vrij hoge kap heeft in verhouding tot de andere gebouwen.
- In de tuinen voor de nieuwe bebouwing aan De Bleek komen bomenrijen van 3 á 4 bomen en de tuinen worden voorzien van hagen.
- Langs de zuidrand en westrand van het perceel, en op de scheiding van de oude en nieuwe percelen worden houtwallen aangelegd van inheemse bomen zoals essen, elzen, eiken, e.d.
- Op het erf is voldoende ruimte voor in ieder geval 7 parkeerplaatsen, al dan niet overkapt.
- De nieuwe werktuigenloods binnen de woonbestemming aan de Leeuwerikweg dient een aangepaste architectuur te hebben, dus zeker geen standaard loods. De woonlocatie mag enkel voor wonen worden gebruikt, niet voor bedrijfsmatige activiteiten.
- Voor wat betreft architectuur en beeldkwaliteit is uitgangspunt de Gereedschapskist voor Architectuur aan Dorpsranden.

Waterhuishouding

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.

In het plan is sprake van ca. 820 m² grondoppervlak voor de woningen en ca. 1220 m² verhard wegoppervlak (totaal 2040 m²).

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de bestaande bedrijfswoningen geschiedt vanaf de Leeuwerikweg. De ontsluiting van het gezamenlijke erf van de nieuwe woningen vindt plaats vanaf De Bleek. Beide wegen zijn plattelandswegen waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur.

Alle vier de woningen zijn aan een centraal erf gesitueerd en worden vanaf dit erf ontsloten voor bewoners en bezoekers. De parkeernorm is 1,7 parkeerplaatsen per woning, dus 7 parkeerplaatsen. Op het gezamenlijke erf kan een overkapping of open schuur worden gebouwd waarin ruimte is voor een 7-tal auto's. Parkeren op de kavel is ook mogelijk, of inpandig. In het laatste geval dient altijd 5 meter opstelruimte op de kavel aanwezig te zijn.

2.4.3 *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.



Impressie bebouwing vanaf de Leeuwerikweg

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 gemeente verkoopt de bouwgrond; de woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontworpen en gebouwd. Hierbij gelden de volgende regels:

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.

Erfscheidingsen

- o Groene erfscheidingsen. 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 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 Gereedskapskist")

Langgevel

Naast de bovenstaande regels gelden voor de langgevelwoning 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 hoiluk 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 gereedschapskist (*Gereedschapskist 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 gereedschapskist.

3. BELEID EN AFWEGING

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Noord-Brabant

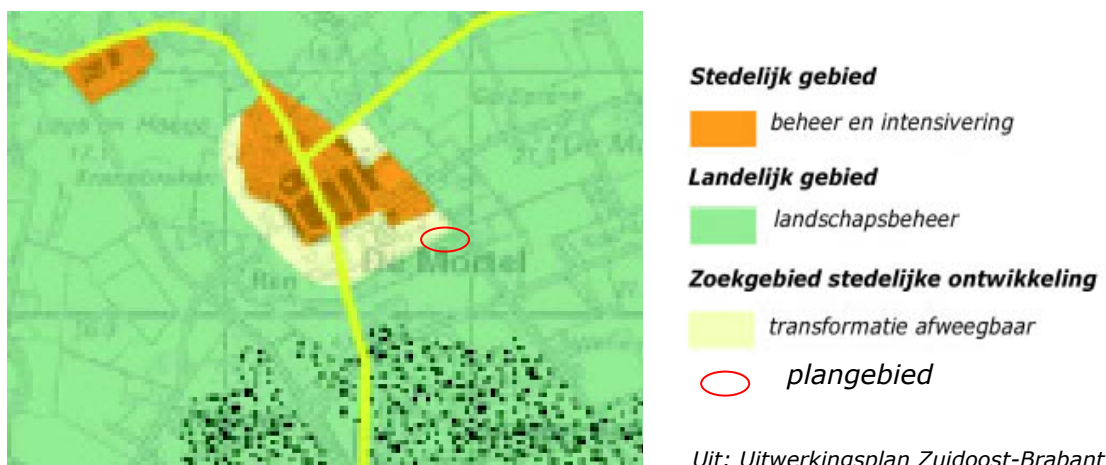
Op grond van het Streekplan Noord-Brabant worden de gronden ten zuiden van De Mortel tot de Agrarische Hoofdstructuur gerekend. Hieruit vloeien geen bijzondere belemmeringen of potenties voort.

3.1.2 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'-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'-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 De Bleek is gelegen op de grens van de gebiedscategorieën "transformatie afweegbaar" en "landelijk gebied", zie figuur hieronder. Dit betekent dat een transformatie van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.



Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- bij de inrichting rekening houden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- zorgvuldige omgang met de ruimte.

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.

3.1.3 *Reconstructieplan De Peel*

In het Concept regionaal 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: zonerings 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 zonerings' 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 overig.

Dit betekent dat geen plaats is voor intensieve veehouderij in dit gebied. Bestaande bedrijven worden bij voorkeur uitgeplaatst.

In Gemert en omgeving worden waterberging, natuurontwikkeling en landschapontwikkeling 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.

3.1.4 *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 woningbouwkavels.

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.

De Bleek: In onderhavig plangebied is ingezet op woningbouw in ruil voor sloop van stallen. In beginsel kan per 1000 m² stallen 1 woning worden gebouwd op kavels van ca. 1000 m². Op het terrein zijn ca. 3000 m² stallen gesloopt. De milieuvergunning en fosfaatrechten van het bedrijf zijn ingetrokken.

3.1.5 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.

Lege stallen die blijven staan, mogen van de provincie voortaan worden omgebouwd tot zwembad, sauna en indoor speeltuin en voor andere kleinschalige recreatieve activiteiten worden gebruikt. Tevens kunnen zij worden benut voor opslag van onder meer auto's, boten en caravans en allerlei materialen. Ook hieraan worden grenzen gesteld om misbruik en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan.

Een belangrijk onderdeel van ruimtelijke kwaliteitsverbetering betreft het slopen van overtollige bebouwing. Voor het vergoeden van sloopkosten van de sloop van overtollige bebouwing wordt een subsidieverordening vastgesteld als uitwerking van de regeling 'Ruimte voor Ruimte verbreed' in het streekplan. Daarnaast kunnen rood-voor-groen constructies worden toegepast.

Ten behoeve van een differentiatie van de ontwikkelingsmogelijkheden zijn typen bebouwingsconcentraties onderscheiden waarbinnen verschillende ontwikkelingsrichtingen denkbaar zijn.

Gemeenten worden gevraagd de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen, hiervoor een visie op te stellen en maatwerkoplossingen voor aanvaardbare initiatieven te bieden.

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.

De Bleek: 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.

3.1.6 *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 woningbouwkavels wordt ingezet voor de financiering van gewenste sloopactiviteiten.

Dit betekent dat ook andere bedrijven dan intensieve veehouderijen in aanmerking kunnen komen voor woningbouwkavels. 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.

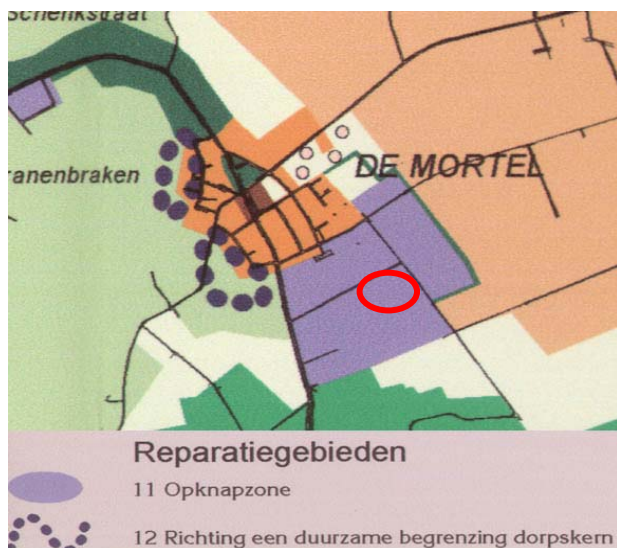
3.2 **Gemeentelijk beleid**

3.2.1 *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. De planlocatie is gelegen binnen een 'reparatiegebied' waarbinnen 'opknappen' voorop staat.

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

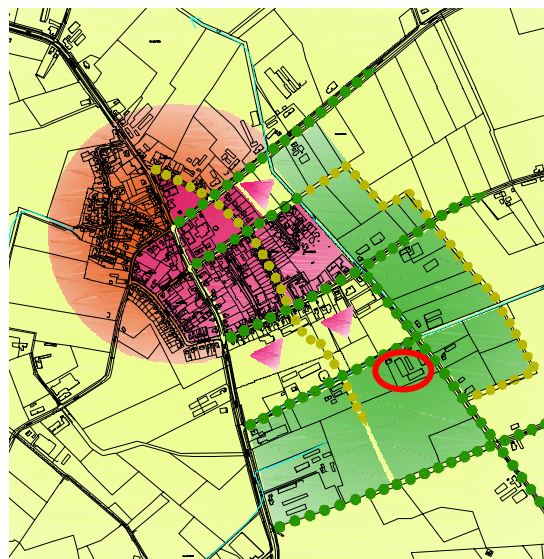
De reparatieslag kan bijvoorbeeld bestaan uit inpassing van één of meerdere woningen, een impuls in landschapsinrichting of, en vaak zal dat het geval zijn, beide.

Rafelige randen, versprongen structuren, afgewisseld met openheid en overgangen, bepalen het karakter en de identiteit van de dorpen en dorpsranden.

3.2.2 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.



Hoofdstructuur de Mortel

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.

3.2.3 Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand

Deze visie, een nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie De Mortel, is opgesteld om de specifieke situatie en problematiek in dit deel de kernrand te sturen. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat voorop.

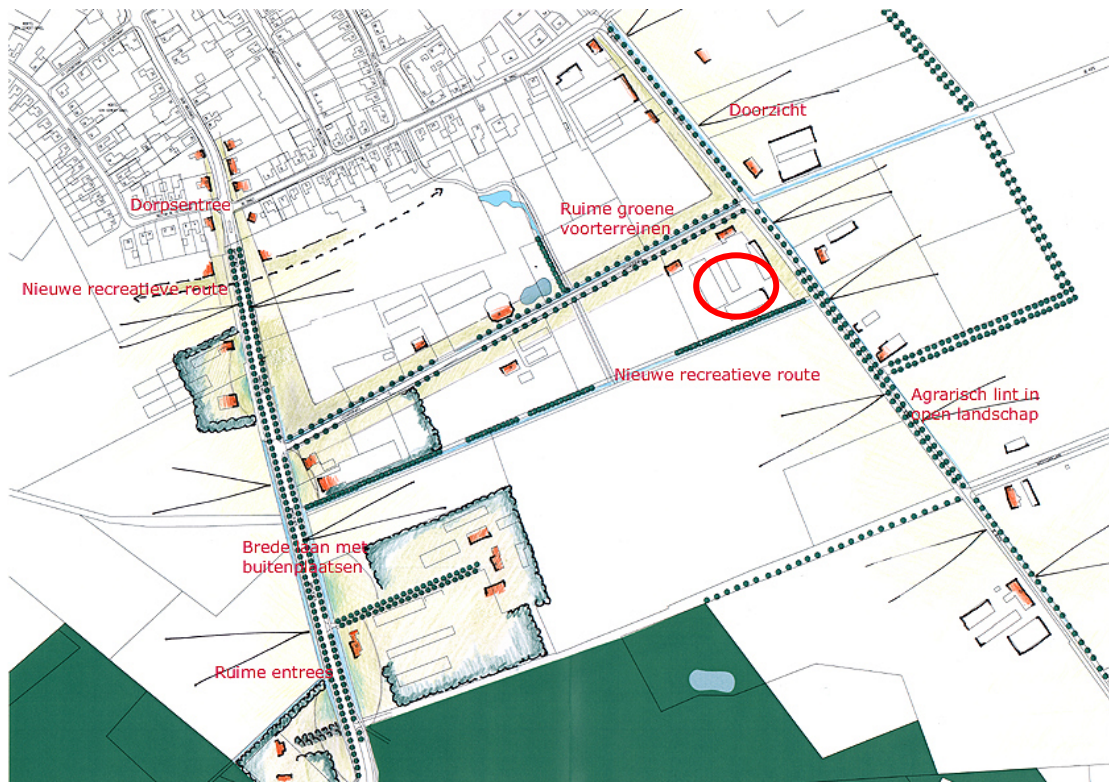
Het lange termijn streven is om het landschappelijke raamwerk, bestaande uit lanen, waterlopen en groengebieden, op termijn uit te breiden tot een zone rondom de kern De Mortel. Daarbij worden zowel de gronden ten westen van de kern (op de es), ten zuiden van de kern (tot aan de Stippelberg) als de gronden ten oosten van de kern (tot het 'truttensteegje') betrokken. In deze groene zone kunnen, naast agrarisch gebruik, bos, water en natuurterrein, ook sport en recreatie een plaats krijgen.

In deze visie kunnen sommige bedrijven worden ingepast, omdat deze geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingsrichting. Andere bedrijven, zoals intensieve veehouderij bedrijven daarentegen worden bij voorkeur uitgeplaatst. Hiervan is de planlocatie er één.

Wanneer de in de visie opgenomen ontwikkelingen, waarbij de bedrijven worden herontwikkeld voor groene, recreatieve functies of landelijk wonen, als laagdynamische activiteit.

De gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand is op 26 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel en wordt geacht integraal onderdeel uit te maken van deze ruimtelijke onderbouwing. De notitie is derhalve als bijlage bijgevoegd.

De visie wordt voorgelegd aan de lokale en Regionale Reconstructiecommissie als een voorbeeld van een integrale gebiedsvisie waarmee meerdere reconstructiedoelstellingen bereikt worden.



Beeldkwaliteit wegen en landschappelijk raamwerk (Uit: Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand)

3.2.4 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.

3.2.5 Beleid toegepast in De Mortel-Zuidrand

De gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand, waarvan locatie De Bleek deel uitmaakt, sluit zonder meer aan op de doelstellingen die in de beleidskaders worden omschreven. Toevoeging van natuur, kwaliteitsverbetering van het landschap, sanering van intensieve veehouderijen in kwetsbare gebieden en toevoeging van recreatieve mogelijkheden zijn hier voorbeelden van.

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

Eén burgerwoning is middels de 'Ruimte-voor-Ruimte' Regeling al gerealiseerd (Heikampseweg 9). De 16 'nog te realiseren' woningen (waaronder de bestaande

bedrijfswoningen) in De Mortel-Zuidrand, waaronder onderhavige 4, worden beleidsmatig als volgt onderbouwd (zie ook *Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand*):

| Locatie | B of V* | m2 stallensloop | Aantal kavels | Toe te passen beleid |
|---------------------|----------------|------------------------|----------------------|--|
| Leeuwerikweg 31-33 | B | 3000 m2 | 3 | 'Ruimte voor Ruimte' |
| | | | 1 | BIO/RvR Verbreed |
| | | | 2 | Bestaande bedrijfswoningen |
| Bakelseweg 30 | V | 1900 m2 | 4 | Afsprakenkader Verplaatsing |
| | | | 1 | Behoud en herstel historische bebouwing/BIO/RvR Verbreed |
| | | | 1 | Bestaande bedrijfswoning |
| Geneneind 20a Bakel | V | 1400 m2 | 1 | Afsprakenkader Verplaatsing |
| Bakelseweg 32 | B | 2500 m2 | 2 | 'Ruimte voor Ruimte' |
| | | | 1 | Bestaande bedrijfswoning |

* *Beëindiging of verplaatsing*

3.2.6 *Vigerend bestemmingsplan*

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1998-2008, goedgekeurd d.d. 28 april 1999. Betreffend perceel is bestemd als 'agrarisch bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. In het onlangs vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied 2006 is deze bestemming voornamelijk gehandhaafd.

In de nieuwe situatie gaat het om een bestemming ten behoeve van 6 woningen: de twee bestaande (bedrijfs)woningen en de nieuwbouw van 4 woningen.

Het oprichten van bebouwing en verharding van het erf is slechts toegestaan voorzover dit ten behoeve van de agrarische bedrijfsfunctie is. Om die reden wordt ten behoeve van de omzetting naar de woonfunctie en de herinrichting ten behoeve hiervan een vrijstellingsprocedure ingesteld.

De gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand zal worden vertaald naar een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Daarin wordt deze locatie dan ook opgenomen. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld zodra voor alle locaties overeenstemming met de betrokken grondeigenaren is bereikt. Dit is tot nu toe nog niet het geval. Naar verwachting kan het bestemmingsplan in de tweede helft van 2008 in procedure gebracht worden. Omwille van het invullen van de Mortelse woningbehoefte en omwille van de woningmarktontwikkeling wordt dit deelplan vooruitlopend op die bestemmingsplanherziening gerealiseerd.

3.2.7 *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 bebouwing is niet gekwalificeerd als beeldbepalend pand of als monument.

3.2.8 Beeldkwaliteitplan

Aan het Bestemmingsplan Buitengebied 2006, vastgesteld in december 2006, is een beeldkwaliteitplan gekoppeld. De onderhavige locatie is gelegen in het gebied van de Eerste Heide-ontginningen. Hierover wordt het volgende gesteld:

Eerste Heideontginningen

Typering

Het peelplateau was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanaf halverwege de 19e eeuw is het plateau vanuit het westen ontgonnen: de vroegste ontginningen, de heideontginningen, vonden plaats rond 1840.

Het landschap van de heideontginningen is kleinschalig en open van karakter met een regelmatige percelering. Door het gebied lopen vele waterlopen. Het kavelpatroon staat haaks op de destijds bestaande dreven en paden of de aanwezige waterloop.

Aanvankelijk was dit gebied bedoeld voor gemengde agrarische bedrijven. De bebouwing lag op relatief korte afstand van elkaar op percelen die werden omzoomd door elzenheggen of houtwallen.

De eerste ontgonnen percelen werden nog afgewisseld met stukken woeste (heide)gronden. De schapen die op deze heide graasden werden door de ontginningen in oostelijke richting gedreven. De woeste stukjes grond tussen de eerste heide-ontginningen verboste daardoor. Ook in dit gebied herkennen we daarom ook een soort mozaïekpatroon: afwisseling van rechte agrarisch percelen en kleine bospercelen.

Visie & Streefbeeld

Het streven voor de eerste heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de kleinschalige rechthoekige verkaveling van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt zouden kunnen worden. Op landschapsniveau wordt in het gebied van de eerste heide-ontginningen gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat kenmerkend is voor het gebied rechte percelen, omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. 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.

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 de eerste heide-ontginningen hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die op een relatief natte en voedselarme grond gedijen. Voor bossen gaat het dan om soorten als naaldbomen en (eiken)berkenbomen. De struwelen kunnen bestaan uit bremstruweel met heide. Concreet gaat het dan om soorten als gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; een mozaïekpatroon met rechte hoeken omzoomd door beplanting en afgewisseld met bospercelen. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdal- en occupatiegebied. 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 langgevelboerderijen 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 gebruikt worden en voor de gevels donker rode bakstenen en donker bewerkt hout.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het eerste heide-ontginningengebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

| RICHTLIJNEN | EERSTE HEIDEONTGINNINGEN |
|------------------------------|--|
| | |
| RICHTLIJNEN STRUCTUUR | |
| <i>Patronen:</i> | |
| Openheid | Herstel en ontwikkeling lanen |
| Perceelsranden | Aanbrengen eikenhakhoutsingels |
| Beken/ waterlopen/ water | beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers |
| | Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden |
| | Infiltratie regenwater in erfbeplanting, vlaktegwijs of in poel |
| Percelen | Percelen diverse maten, rechte hoeken |
| <i>Biotopen:</i> | |
| Bos | Eiken-berkenbos |
| Struweel | Bremstruweel met heide, (wilgenstruweel in natte delen, zie beekdal) |
| | gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes |
| Beken/ waterlopen/ water | gegraven waterloop |
| Perceelsranden | Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk |
| Percelen | weiland, akker |

| | |
|--------------------------------|---|
| | |
| RICHTLIJNEN KAVELNIVEAU | |
| Erfbeplanting | zijkant en achterzijde erf |
| | Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw |
| | Soorten Eik, Berk, |
| | Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen |
| | |
| RICHTLIJNEN BEBOUWING | |
| <i>Bebouwing algemeen</i> | Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving |
| | Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn |
| | Enkelvoudige hoofdvormen |
| <i>Bedrijfsbebouwing</i> | Bedrijfsbebouwing inpassen mbv schaalverkleinende middelen |
| | Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij |
| | Langwerpige bouwmassa's |
| | Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing |
| | danwel nok loodrecht op de as van de weg |
| | Dakhelling minimaal 20 graden |
| | Daken hebben een donkere kleur |
| detailtering | Toepassen van zadeldaken |
| kleurgebruik | Daken hebben een donkere kleur |
| materiaalgebruik | Aansluiting op het landschap gewenst |
| <i>Woonbebouwing</i> | Dakhelling minimaal 30 graden, naar verhouding meer dak dan gevel |
| | Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing |
| | Woonbebouwing moet een rol spelen in 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 |

3.2.6 Strategie: actieve rol gemeente en maatwerk

Vanaf het begin van de planvorming voor de Mortel-Zuidrand is de gemeente er veel aan gelegen geweest passende oplossingen te vinden voor de problematiek in het plangebied. Vanwege de complexiteit in het gebied (geurhinder, eigendomsverhoudingen, economische factoren, meerdere partijen) kan van de bewoners en gebruikers in het gebied niet worden verwacht dat zij de herstructurering zelf ter hand nemen. In zoverre dit wel is geprobeerd, heeft dit niet tot bevredigende oplossingen geleid.

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid om de ontwikkelingen in goede banen te leiden en ontwikkelingen, die zij als noodzakelijk beschouwt voor een goede ruimtelijke ordening, te initiëren.

Om die reden heeft de gemeente van het begin af aan gekozen voor een actieve rol in de verplaatsing van bedrijven, het verwerven en herinrichten van gronden en het voeren van gesprekken met betrokken grondeigenaren.

Daarnaast herbergt het plangebied een scala aan omstandigheden die niet zonder meer overeenstemmen met algemene regelingen en visies. Er is niet voor niets sprake van een overgangsgedebied of 'transformatiezone'. Dit noopt tot maatwerk, zowel in ruimtelijke, economische als planologische zin. Hiervoor zal de gemeente zich eveneens inzetten.

Met belanghebbenden en omwonenden in het hele gebied De Mortel-Zuidrand hebben enkele gespreksronden plaatsgevonden. In eerste instantie zijn daarbij de wensen van de belanghebbenden voor ontwikkelingen op de eigen gronden geïnventariseerd.

Vervolgens zijn, in het verlengde van een ontwikkelingsvisie voor De Mortel, inrichtings- en ontwikkelingsvoorstellen uitgewerkt en met belanghebbenden doorgesproken. In de voorstellen is zowel aandacht besteed aan ruimtelijke als financiële aspecten.

Daarnaast is ambtelijk overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant om ook in beleidsmatig en bestuurlijk opzicht overeenstemming te bereiken.

In dit overleg is naar voren gekomen dat de provincie in beginsel de te bereiken doelstellingen ondersteunt. Wel wordt het van groot belang gevonden dat de deelprojecten voortkomen uit een integrale visie op de langere termijnontwikkeling van het gebied De Mortel-Zuidrand.

De Bleek (voormalig agrarisch bedrijf Manders)

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met de betreffende agrariër over beëindiging van zijn varkenshouderijbedrijf. De gronden zijn gekocht door de gemeente. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en de fosfaatrechten en de milieuvergunning zijn ingetrokken. Het planologisch risico voor het realiseren van de bouw kavels is met deze transactie door de gemeente overgenomen. De gemeente geeft hiermee invulling aan haar actieve rol.



De bedrijfsbebouwing aan De Bleek-Leeuwerikweg is inmiddels gesloopt

De planologische procedure voor het realiseren van de bouw kavels wordt vooruitlopend op het bestemmingsplan middels artikel 19, lid 1 gestart medio 2007. De gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand dient als onderbouwing voor deze ontwikkeling.

Door middel van een oproep in het plaatselijk weekblad is de belangstelling gepeild onder inwoners van de gemeente voor een van de beoogde bouw kavels op deze locatie. Er bleek voldoende belangstelling. Met de belangstellenden is een

overleg gevoerd om te bekijken in hoeverre de nieuwe situatie zoveel mogelijk zou kunnen voldoen aan de woonbehoeften, binnen de kaders van het 'nieuwe boerenerf'. Afsproken is dat in het vervolgtraject de belangstellenden opnieuw een actieve rol toebedeeld krijgen.

De locatie De Bleek wordt vooruitlopend op de totstandkoming van het bestemmingsplan ontwikkeld om bewegingen in het gebied in gang te zetten alsmede uit oogpunt van een goede fasering van uitgifte van de 'Ruimte voor Ruimte' kavels binnen het totaal van de woningbehoefte in De Mortel en omgeving.

4. OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Voor de onderbouwing van een juridische procedure in het kader van de ruimtelijke ordening 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. Daarbij moet worden ingeschat of de gunstige instandhouding van de soort in het geding komt en moet worden aangegeven op welke wijze effecten worden verzacht of gecompenseerd.

Ten behoeve van het flora en fauna onderzoek is een geschiktheids-beoordeling uitgevoerd (Staro, juli 2007, rapportnr. P07-0101) voor de locatie De Bleek te De Mortel. De resultaten van het genoemde onderzoek is verwoord in de rapportage "Quickscan natuurwaarden, onderzoeksgebied de Bleek te De Mortel, gemeente Gemert-Bakel" van juli 2007.

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 bezien. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Flora: het Natuurloket maakt melding van één soort uit de FFlijst 1. Wanneer bevindingen van het veldbezoek worden gecombineerd met de habitateisen van beschermde plantsoorten dan blijkt dat het onderzoeksgebied voor beschermde soorten ongeschikt is. Er komen geen beschermde soorten voor in het onderzoeksgebied.

Vogels: tijdens het veldbezoek zijn verschillende biotopen waargenomen in en direct grenzend aan het onderzoeksgebied waar voornamelijk struweelvogelsoorten, akker-/weidevogels en enkele vogelsoorten van het stedelijk gebied kunnen voorkomen. Het onderzoeksgebied is met het huidige landgebruik als leef- en/of broedgebied matig tot niet geschikt als broedgebied voor de meeste kwetsbare vogelsoorten. Mogelijk dat enkele soorten het gebied gebruiken als onderdeel (foerageergebied) van een groter leefgebied.

Zoogdieren: mogelijk dat het onderzoeksgebied door een aantal soorten zoogdieren (FFlijst 1) als leefgebied of als onderdeel daarvan wordt benut. Tevens kunnen een aantal soorten vleermuizen worden verwacht (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) die het onderzoeksgebied als foerageergebied gebruiken. De bomenlaan kan worden gezien als aanvliegeroute en oriëntatiepunt

Reptielen en amfibieën: uit de waargenomen biotopen tijdens het veldbezoek blijkt dat enkel de gewone pad en de bruine kikker mogelijk te verwachten zijn in het onderzoeksgebied die het gebied gebruiken als landbiotoop. Voor andere amfibiesoorten is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig.

Vlinders en libellen: uit het veldbezoek blijkt dat het onderzoeksgebied slechts geschikt is voor een klein aantal algemene, niet beschermde vlinder- en

libellensoorten. Beschermde soorten vlinders en libellen worden niet verwacht wegens het ontbreken van geschikt leefgebied.

Mieren en kevers: in het onderzoeksgebied zijn geen geschikte biotopen voor beschermde mieren en kevers aanwezig.

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.

4.2 Archeologie

Voor de onderbouwing van een juridische procedure in het kader van de ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gronden van enige archeologische waarde kunnen zijn. De Archeologische Dienst Eindhoven heeft een archeologisch advies uitgebracht.

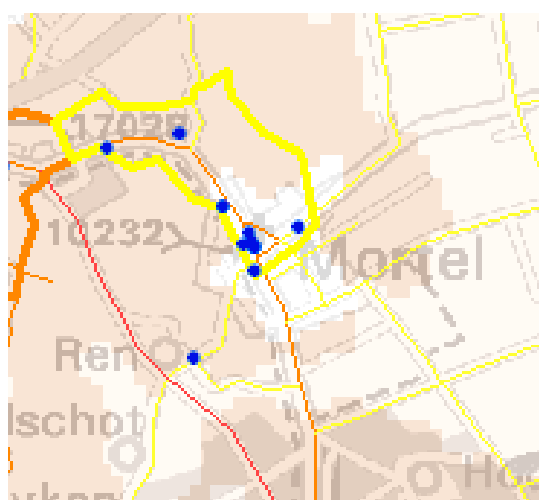
Beoordeling

Bij de inventarisatie zijn het ARCHEologisch Informatie Systeem (ARCHIS), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Volgens de IKAW en de CHW geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Van het terrein en de directe omgeving zijn geen archeologische monumenten of waarnemingen bekend (fig. 3 en 4). Bij amateurarcheologen van de plaatselijke heemkundekring zijn evenmin archeologische gegevens van het terrein en directe omgeving bekend. Ook zijn van de betreffende locatie en de nabije omgeving geen middeleeuwse kerk- of kasteelterreinen bekend.

Er zijn geen historische gegevens die aanleiding geven voor archeologisch onderzoek. Aan de Leeuwerikweg 33 stond voorheen een langgevelboerderij die dateerde van rond 1900 (Gemeente Gemert-Bakel 2006: Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand).

Op grond van de archeologische inventarisatie wordt aan het plangebied De Bleek een lage archeologische verwachting toegekend. Er wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.



Cultuurhistorische waardenkaart
Provincie Noord-Brabant 2005

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Stedenbouw

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Archeologische Monumenten



Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

De Bleek wordt overigens wel enige historische stedenbouwkundige waarde toegekend. De ligging en kwaliteit van deze weg staat niet ter discussie.

4.3 Water

4.3.1 Beschrijving geohydrologie plangebied

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de rivier de Aa, dat wordt beheerd door Waterschap Aa en Maas. Het plangebied watert in westelijke richting, via de Leijgraaf en de Snelle Loop, af op de rivier de Aa. In het plangebied zijn roestsporen gevonden. Deze sporen wijzen op wijstverschijnselen (kwel) vanaf de Peelhorst. Het grondwater stroomt in westelijke richting af.

4.3.2 Beleid

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 geïnfilteerd 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 bronaanpak 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.

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.

4.3.3 Beoogde maatregelen waterhuishouding

In de onderbouwing van een juridisch planologische procedure dient eveneens een waterparagraaf te worden opgenomen.

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 geïnfiltreerd 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 42,9 mm. Dit komt overeen met een neerslagintensiteit van 11 mm/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.

Uitvoering

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 midden op het erf.

In de oude situatie was sprake van 3000 m² aan stallen (dakoppervlak), van het overige terrein was het grootste deel verhard.

De totale oppervlakte van dakvlak verharding en erfverharding wordt 1760m². Er is dus sprake van afname van ruim 1200m². In de oude situatie werd het hemelwater in de grond en op de zaksloot aan de zuidkant van de locatie afgewaterd. Dit heeft niet tot problemen geleid in de waterhuishouding.

In het plan is sprake van ca. 900 m² dakoppervlak voor de woningen, en ca. 700 m² verhard wegoppervlak en 40 m² erf verharding per woning = 160 m² (totaal 1760 m²).

Zoals genoemd is voor het collectief verharde oppervlak een opvang nodig van 100 m² op het terrein, waarin in ieder geval 37 m³ kan worden geborgen (860

m² verhard oppervlak x 0,0429 = ca 37 m³). Uitgangspunt is dat hier ruimte voor moet worden gevonden in het openbaar gebied.
Doel is ook het hemelwater van het dakoppervlak en erf verharding te infiltreren (900 en 160 m² grondoppervlak x 42.9 mm = 45,5 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. De K-waarde is inmiddels onderzocht, zodat kan worden berekend in hoeverre het water van opritten en dakoppervlakken ook kan infiltreren. Vanuit eerdere onderzoeken in de omgeving kan worden herleid dat de K-waarde niet hoog is. Er is geen sprake van zandgrond met een grote doorlatendheid. In het plan is nog ruimte aanwezig voor opvang van regenwater. In hoeverre die moet worden aangewend voor de infiltratie van het 900 m² dakoppervlak en 160 m² erf verharding zal nog worden onderzocht.

Voor het bepalen van de K-waarde heeft Archimil in oktober 2007 een infiltratieonderzoek opgesteld.

De freatische grondwaterstand was 160-mv. De GHG is in dit gebied middeldiep tot diep (ongeveer 90 cm)

Het terrein heeft een humuslaag van 90 cm en is zeer slecht waterdoorlatend (4 mm/h. Hieronder ligt een ijzerhoudende dekzandlaag (Nuenengroep) bestaande uit uiterst fijnzand en leem. De daling van het water is op 160 mm diepte in 2 uur nagenoeg nihil.

De Formatie van Sterksel, het eerste watervoerende pakket bestaande uit uiterst tot middelgrof zand ligt op 4 meter tot 52 meter diepte.

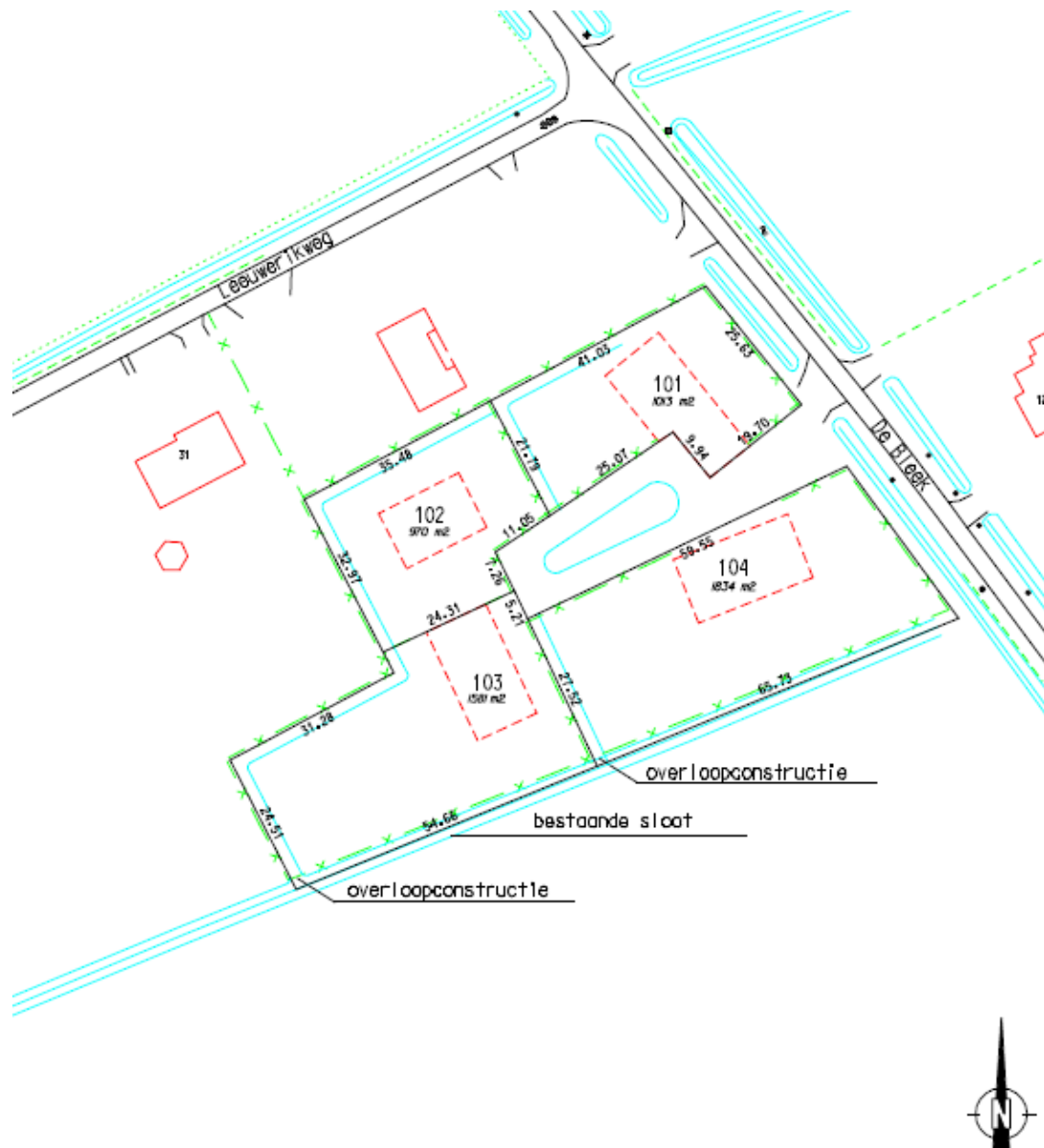
Conclusie: Infiltratie in bijvoorbeeld infiltratiekoffers is moeizaam.
Infiltratie door aanleg van een diepe vijver is wel mogelijk.

Oplossing:

De aanleg van een diepe vijver op het terrein is uit veiligheidsoverwegingen en de ruimteclaim niet gewenst. Met de landschapsarchitect zijn daarom andere opties besproken. Gezocht is daarom naar een landschappelijke oplossing in de vorm van zaksloten.

De totale opvang van het collectieve oppervlakte water en het privé water wordt opgevangen in een verspreid op het terrein aan te leggen slotenstelsel. De sloten worden gegraven parallel aan de perceelsgrenzen van de privé kavels.

Totaal moet dus 1760m² x 0.0429 is 76 m³ worden geborgen. Er kan voldoende lengte sloot worden aangelegd om het water te bergen. Het systeem kan dan eventueel overlopen op de voornoemde bestaande zaksloot aan de zuidkant van het gebied. In bijgaande figuur is dit weergegeven.



Figuur - Hemelwaterberging Leeuwerikweg, De Bleek

Uitgangspunt van het profiel van de sloot is dat per m1 sloot 0.5 m3 water kan worden geborgen zodat totaal 152 m1 sloot nodig is. De diepte van de sloot is 80 cm – mv. De bodem is 0,6 m breed en sloothelling wordt 60°. De bovenkant van de sloot is ongeveer 120 cm breed. Er wordt van uitgegaan dan bovenkant waterspiegel maximaal 20 cm –mv ligt zodat 0.5 m3 per m1 kan worden geborgen. Zodra de waterspiegel hoger wordt dan 70 cm watert de sloot af op de voornoemde zaksloot. Hiervoor worden knijpconstructies geplaatst. De erven dienen licht hellend richting slotenstelsel te worden aangelegd. Op de hierboven omschreven manier wordt de kwaliteit van het terrein vergroot en voldaan aan het uitgangspunt 'Water als Kans', om de opvang van water te gebruiken in het planontwerp.

Gescheiden stelsel

In de toekomstige situatie worden vuile en schone waterstromen gescheiden. Het vuile water wordt aangesloten op het (druk) rioolstelsel van Gemert-Bakel.

Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering worden randvoorwaarden gesteld om verontreiniging van (grond)water te voorkomen. Om deze reden mogen geen bouwmaterialen toegepast worden met uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten (lood, koper, zink)

4.3.4 Overleg waterbeheerder

Met de waterbeheerder Waterschap Aa en Maas is vooroverleg gevoerd in het kader van het plan De Bleek. Het schriftelijk akkoord van het Waterschap is in de bijlagen opgenomen.

4.4 Bodem

4.4.1 Beschrijving bodemopbouw plangebied

De bodem wordt op de 'Bodemkaart van Nederland' ingedeeld bij de 'hoge zwarte enkeerdgronden': leemarme en zwak lemige fijne zanden.

Boringen in het plangebied vertonen een vrij homogeen beeld van de bodemopbouw ter plaatse: over het algemeen zeer fijn, matig tot zwak siltig zand, met lokaal een leemlaag en op grotere diepte soms zwak veenhoudend. Onder een toplaag met humus-(110 cm) en leemhoudend (110-200 cm) fijn zand worden tot de maximaal onderzochte diepte vaste tot zeer vaste zandafzettingen geregistreerd. Plaatselijk komt tussen 14 en 16 meter +NAP in dit pakket een lage conusweerstand voor. Dit kan duiden op de aanwezigheid van leemhoudend zand, een geringe pakkingsdichtheid en /of grove gradatie (korrel).

De ondergrond bestaat uit een vrij dunne, circa 5 meter dikke, deklaag van Holocene dekzanden, die direct op de sterk grindhoudende Pleistoceen zanden van de Formaties van Sterksel en Veghel zijn gelegen. Op een diepte van 60 á 70 meter - mv (maaiveld) bevindt zich de eerste slechte doorlatende laag.

4.4.2 Bodemkwaliteit

Krachtens de Woningwet kunnen er op de onderhavige locatie alleen woningen worden gebouwd als bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om voor woondoeleinden te gebruiken (niet vervuild of gesaneerd).

Door Archimil is in 2005 een verkennend bodemonderzoek voor de planlocatie uitgevoerd, rapportnr. 0329R183, zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. In dit onderzoek zijn naast de locatie Leeuwerikweg 33 ook de locaties Bakelseweg 30 en 32 meegenomen.

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

Op de locatie Leeuwerikweg 33 zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen, noch in de bovengrond, noch in de ondergrond.

Wel is gebleken dat het grondwater matig verontreinigd is met koper. Er kan geen bron worden aangewezen, het betreft een diffuse verontreiniging over de gehele locatie.

Volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering zou een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Gezien de regionale problematiek met verontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van lokale bronnen hiervoor wordt een nader onderzoek in dit kader niet van toegevoegde waarde geacht.

Bij toetsing van de gevonden waarden aan de bodemgebruikswaarden van de beleidsvernieuwing bodemsanering (BEVER) blijkt dat de bodem voldoet aan de

bodemgebruikswaarde I, "wonen met tuin". Op basis van deze toetsing kan worden gesteld dat er geen bezwaar is om het geplande gebruik op de locatie te realiseren.

4.5 Geluid

De Bleek is een landbouwweg, die voornamelijk gebruikt wordt door aanwonenden en landbouwvoertuigen. Ook fietsers maken in recreatieve zin gebruik van De Bleek. De verkeersintensiteit is beperkt. Ook de verkeersintensiteit op de Leeuwerikweg is beperkt. De bedrijven, die aan deze weg gevestigd zijn worden ontsloten vanaf de Bakelseweg. Ter hoogte van nummers 31-33 is de Leeuwerikweg semi-verhard.

Gezien de maximum snelheid op De Bleek en de Leeuwerikweg (60 km/u) is akoestisch onderzoek niet nodig.

4.6 Milieuhinder

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.

De projectlocatie is een voormalig agrarisch bedrijf waar varkens werden gehouden. Het bedrijf is in 2005 beëindigd, zodat de te bouwen woningen niet als geurgevoelige objecten getoetst te worden. De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand van de projectlocatie tot de paardenhouderij op De Bleek 8 is ruim 60 meter, de afstand tot het varkensbedrijf op het adres Leeuwerikweg 15 is ruim 130 meter.

4.7 Externe veiligheid

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.

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. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden. Bij risicoanalyse wordt steeds onderscheid gemaakt in normen voor individueel risico en groepsrisico.

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.

4.8 Luchtkwaliteit

Voordat de provincie goedkeuring kan verlenen, moet worden getoetst of het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. In het besluit zijn grenswaarden in opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden, fijn stof en lood. In de praktijk blijken vooral de concentraties stikstofdioxide en fijn stof een punt van aandacht te zijn voor gemeenten. Uitgangspunt voor overheden, waaronder gemeenten, is dat er geen nieuwe saneringslocaties ontstaan waarin gevoelige groepen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

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. AFWEGING

De beoogde ontwikkeling op de locatie De Bleek 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.

Deze visie is vastgelegd in diverse beleidskaders, zoals het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, de Structuurvisie Plus Gemert-Bakel en daarna voor De Mortel in de Ontwikkelingsvisie De Mortel 2004-2020 en de Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand (april 2007). Juist aan deze zijde van De Mortel verdient de kernrand een opknapbeurt.

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 en de herbouw van een bestaande (bedrijfs)woning met landelijke uitstraling op de locatie De Bleek in combinatie met beëindiging van het intensieve agrarisch gebruik om bovenstaande redenen planologisch aanvaardbaar.

6. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

6.1 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.

6.2 Financiële onderbouwing

De verplaatsing en beëindiging van de intensieve veehouderijen in het gebied kan enkel gefinancierd worden door het uitgeven van woningbouw kavels op de voormalige agrarische locaties. De kosten voor de verplaatsing/beëindiging van het bedrijf en van het bouwrijp maken van de bouw kavels worden verdisconteerd in de grondprijs. De grondprijs voor dergelijke locaties is marktconform gestaffeld vastgesteld op € 275,- per m² voor de eerste 1000 m² en € 125,- per m² voor de meters daarboven. Ook de landschappelijke investeringen in de directe omgeving van de bouwlocaties worden uit de ontwikkeling zelf betaald. Uit de exploitatieberekening blijkt dat de ontwikkeling kostenneutraal is.

BIJLAGE GEBIEDSVISIE DE MORTEL-ZUIDRAND
VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 26 APRIL 2007

Zie bijlage boekje

Bureau Archeologie gemeente Eindhoven
Postbus 2358
5600 CJ Eindhoven
Tel. 040-2386584

Archeologisch advies

Opgesteld door: mevr. W. van de Wijdeven, assistent-archeoloog Bureau Archeologie gemeente Eindhoven

Gecontroleerd door: dhr. N. Arts, hoofd Bureau Archeologie gemeente Eindhoven

Datum: 30 maart 2007

In opdracht van: Dhr. C. Kalb, gemeente Gemert-Bakel,

Onderwerp

Archeologie, gemeente Gemert-Bakel, project De Bleek. Archeologische inventarisatie.

Administratieve gegevens

Gemeente: Gemert-Bakel

Project: De Bleek (Leeuwerikweg 31-33)

Coördinaten: 177.952 / 394.272

Opdrachtgever: gemeente Gemert-Bakel

Plangebied

Het plangebied De Bleek ligt in het grotere plangebied De Mortel-Zuidrand dat ten zuiden van de bebouwde kom van De Mortel, gemeente Gemert-Bakel ligt. Het gebied ligt aan de kruising van de Leeuwerikweg en De Bleek, ten zuiden van de Leeuwerikweg en ten westen van De Bleek (fig. 1 en 2).

De oppervlakte van het plangebied is 0,63 ha. Op het terrein heeft intensieve veehouderij plaatsgevonden. De stallen zijn begin 2006 gesloopt en het terrein ligt nu braak. Er worden nieuwe woningen gebouwd in het kader van de 'Ruimte-voor-Ruimteregeling'.

Aanleiding

De aanleiding voor de archeologische inventarisatie is de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

Beoordeling

Bij de inventarisatie zijn het ARCHEologisch Informatie Systeem (ARCHIS), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Volgens de IKAW en de CHW geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Van het terrein en de directe omgeving zijn geen archeologische monumenten of waarnemingen bekend (fig. 3 en 4). Bij amateurarcheologen van de plaatselijke heemkundekring zijn evenmin archeologische gegevens van het terrein en directe omgeving bekend. Ook zijn van de betreffende locatie en de nabije omgeving geen middeleeuwse kerk- of kasteelterreinen bekend.

Er zijn geen historische gegevens die aanleiding geven voor archeologisch onderzoek. Aan de Leeuwerikweg 33 stond voorheen een langgevelboerderij die dateerde van rond 1900 (Gemeente Gemert-Bakel 2006: Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand).

Advies

Op grond van de archeologische inventarisatie wordt aan het plangebied De Bleek een lage archeologische verwachting toegekend. Er wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.

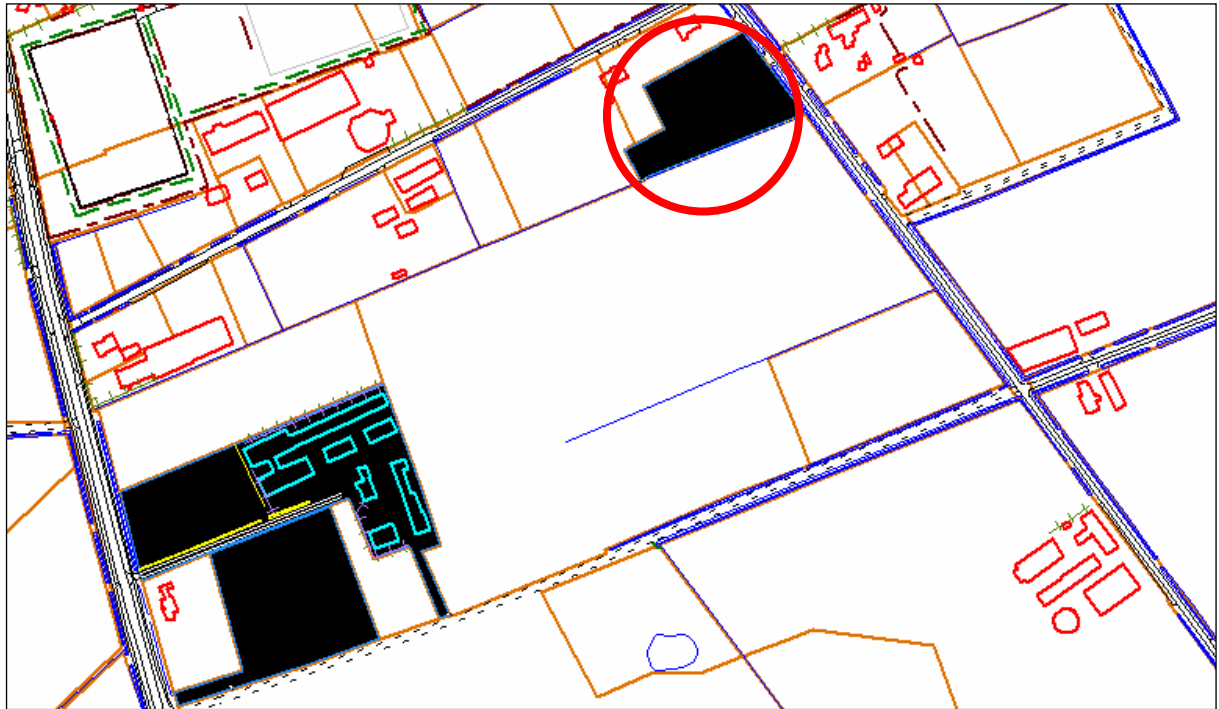


Fig. 1. Ligging van het plangebied De Bleek (Leeuwerikweg 31-33) (binnen rode cirkel).



Fig. 2. Luchtfoto van het plangebied De Bleek (Leeuwerikweg 31-33) (binnen rode ovaal). De stallen zijn begin 2006 gesloopt.

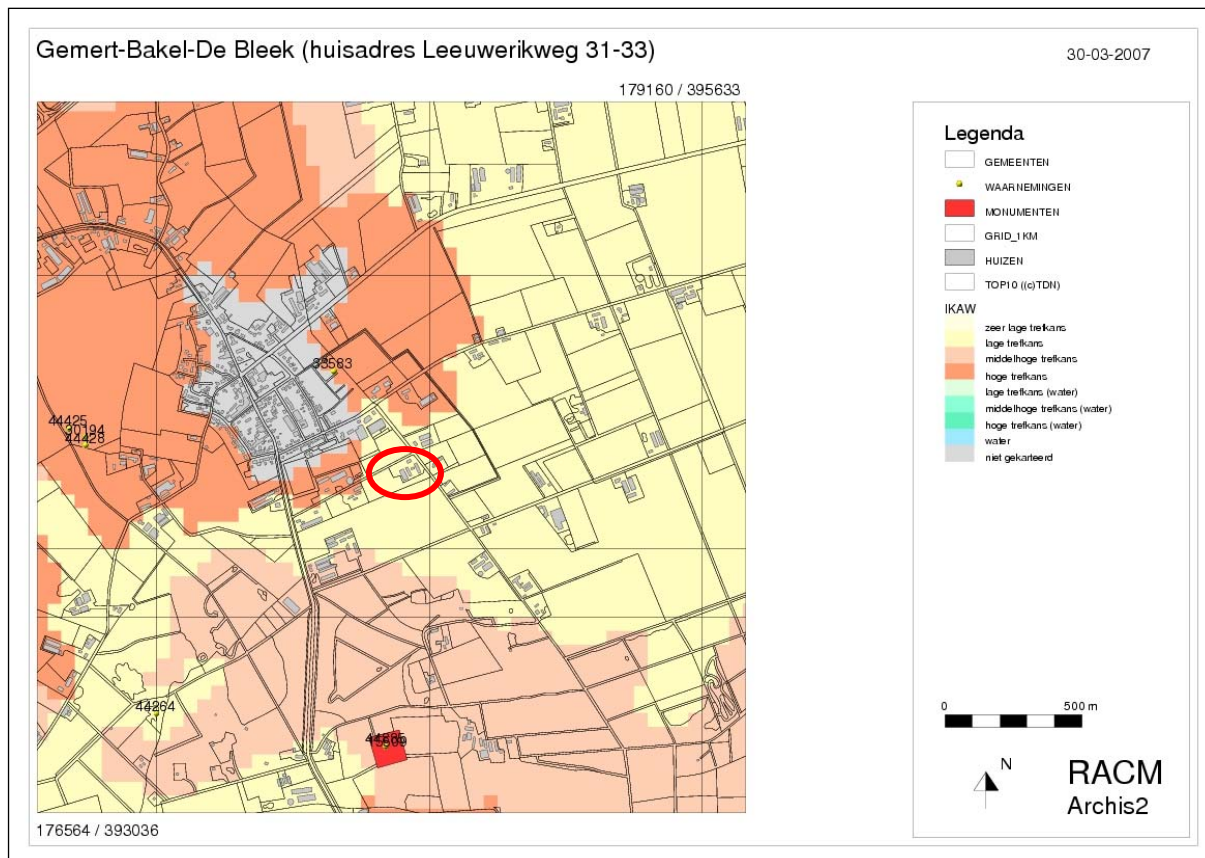


Fig. 3. Combinatiekaart Archiswaarnemingen, AMK en IKAW van de omgeving van het plangebied De Bleek (binnen rood ovaal).

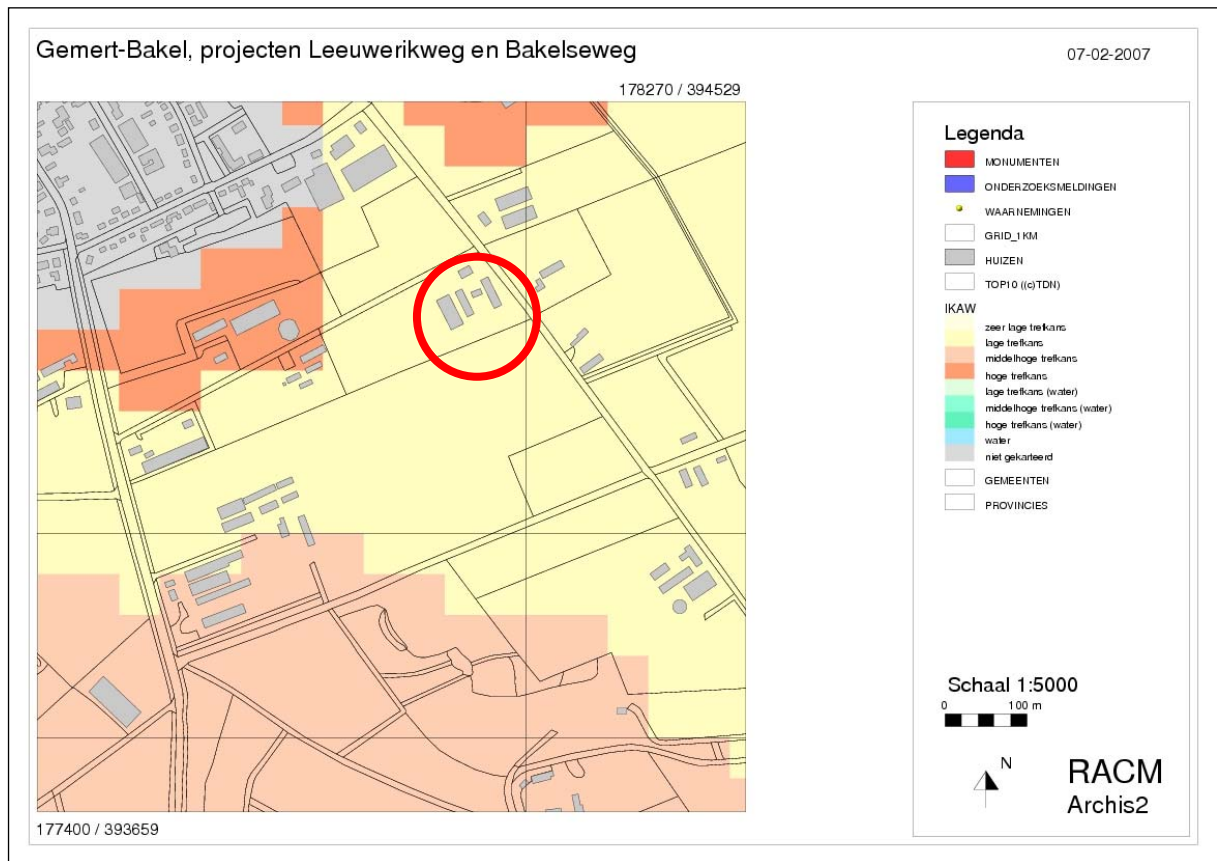


Fig. 4. Combinatiekaart Archiswaarnemingen, AMK en IKAW van het plangebied De Bleek (binnen rood ovaal) en directe omgeving.

BIJLAGE SCHRIFTELIJK AKKOORD WATERSCHAP AA EN MAAS

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Gemert-Bakel
Afdeling ROBM
T.a.v. de heer/mevr. I.J. Cranen
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

| | |
|-------------|---|
| Datum | 9 november 2007 |
| Ons kenmerk | 2007/14468 |
| Uw kenmerk | -- |
| Doorkiesnr. | 073 6156897 / Corinne Daemen |
| Onderwerp | Reactie in kader van de watertoets zpp "Bleek, Leeuwerikweg 31/33" in de Mortel |

Geachte heer, mevrouw Cranen,

Naar aanleiding van uw brief van 12 oktober 2007 doen wij u een hierbij onze reactie toekomen op het plan "Bleek" aan de Leeuwerikweg 31/33 in de Mortel (artikel 19, lid 1 WRO), dat u ons in het kader van het overleg ex. artikel 10 Bro (watertoets) heeft toegezonden.

Het plan omvat de realisatie van 4 nieuwe woningen en de herbouw van een bedrijfswoning op bovengenoemd adres aan de zuidrand van de Mortel ten oosten van de Peelrandbreuk. Het plan past in de gebiedsvisie de Mortel-zuidrand die in het voorjaar 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad en de basis vormt voor het nog op te stellen bestemmingsplan.

In de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van de beleidsuitgangspunten Watertoets op een goede wijze invulling gegeven aan het duurzaam omgaan met water. Het regenwater wordt geborgen in nieuw te graven kavelsloten die een diepte hebben van 80 cm. – mv. Via een knijpconstructie wateren de sloten bij een hoge waterstand (>70cm) af op een bestaande zaksloot aan de zuidkant van het plangebied.

Wij hebben geen inhoudelijke opmerkingen. Wel vragen wij aandacht voor het onderhoud van de kavelsloten en de zaksloot om adequate afvoer van water te bewerkstelligen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer W.P. Messer ☎ 073-6156897.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,

drs. J.P. Jansen
Beleidscoördinator afdeling Integraal Beleid

