

Bijlage

Analyse Deelse Kampen, Gemert

Analyse op basis van de
lagenbenadering





Gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert

Tel.: 0492-378 500



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

- 01. Inleiding / 04
- 02. Laag 1 - ondergrond / 06
- 03. Laag 2 - netwerken / 12
- 04. Laag 3 - occupatie / 24
- 05. Conclusies lagenbenadering / 44

Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om de komende tien jaar 2.400 woningen te bouwen met een focus op betaalbare woningen. Eén van de locaties die de gemeente Gemert-Bakel op het oog heeft om een uitbreiding van Gemert te realiseren ligt aan de noordzijde van Gemert, tussen Deel en de Groenesteeg. Een visie voor het gebied zal inzicht geven in de mogelijkheden voor woningbouw. Om de visie op te kunnen stellen is het belangrijk goed inzicht te hebben in de kenmerken van het gebied. Deze analyse volgens de lagenbenadering van de Provincie Noord-Brabant vormt daar de basis voor.

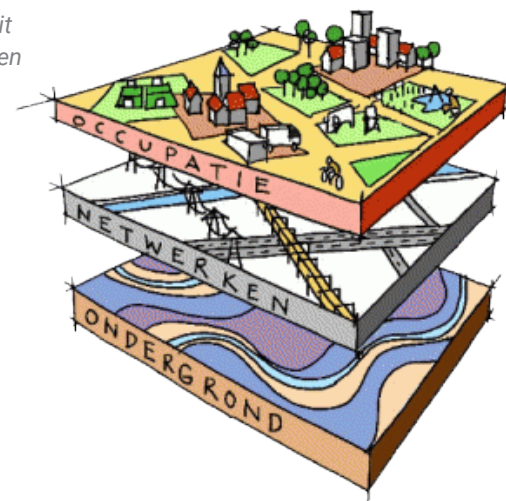
De 'lagenbenadering', zoals opgenomen in de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit drie lagen.

Laag 1, de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.

Laag 2, de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.

Laag 3, de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De lagenbenadering bestaat uit drie lagen, occupatie, netwerken en ondergrond





Ligging van het visiegebied (rood) en Wvg-gebied (oranje)

Laag 1 - ondergrond

Het bodem- en watersysteem als basis voor verstedelijking van Noord-Brabant is één van de ontwikkelprincipes die het Rijk en de provincie overeen zijn gekomen voor de verstedelijking in Noord-Brabant. Daarvoor is het van belang om de ondergrond van het visiegebied goed in beeld te hebben.

Geomorfologie

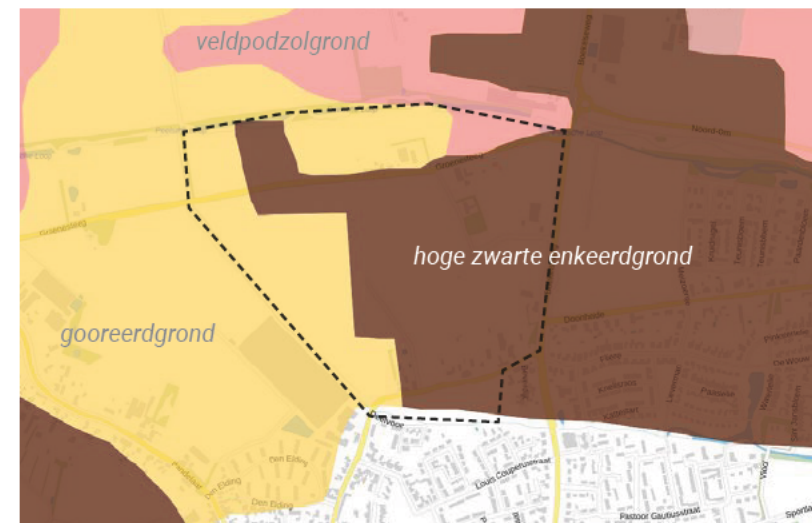
Het visiegebied ligt in het Brabantse dekzandlandschap, dat zich kenmerkt door een reliëf van windafzettingen. Dit reliëf is ook in het visiegebied te zien. Het visiegebied ligt op een plateauachtige horst, met op enkele plekken een dekzandrug. Opvallend is ook de dalvormige laagte, die van oost-naar west door het zuidelijk deel van het visiegebied loopt. Deze laagte is in het landschap niet duidelijk te herkennen.

Bodem

Het visiegebied bestaat grotendeels uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn bemestingsdekken die door de mens zijn opgebracht. Daarmee werd het maaiveld steeds wat opgehoogd. Ten noorden liggen veld-podzolgronden, gronden waar van oorsprong heidevelden aanwezig waren. Verder westelijk liggen gooreerdgronden. Deze gronden kennen een hogere grondwaterstand dan de enkeerdgronden.



Geomorfologie (bron: PDOK)



Bodem (bron: PDOK)

Hoogteligging

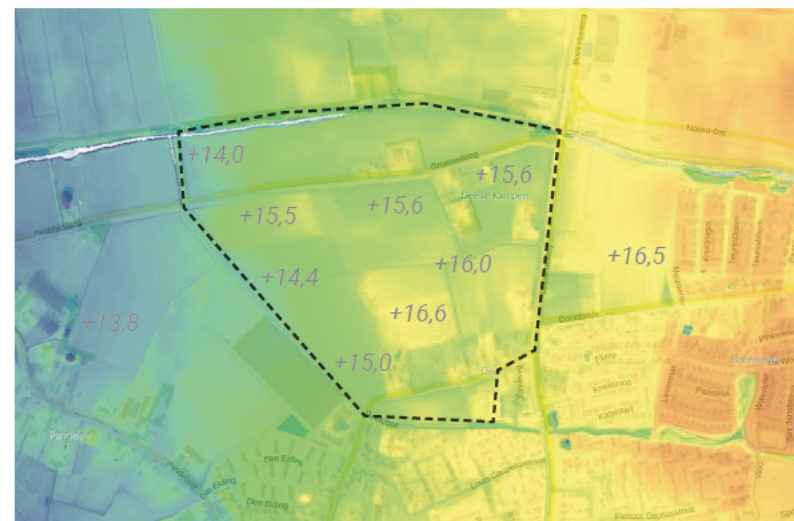
Het visiegebied helt van oost naar west, waarbij de Boekseweg in het oosten ongeveer 2 meter hoger ligt dan de Molenbroekseloop in het westen. Daarnaast zijn er enkele lokale hoogteverschillen aanwezig. Deze koppen in het landschap zijn ontstaan als gevolg van welvingen in het zandlandschap en door de plaggenbemesting die hier opgebracht werd. De 'trede' in het hoogteverschil aan de westkant, zou ontstaan kunnen zijn door de zij- of subbreuk van de Peelrandbreuk.

Grondwater

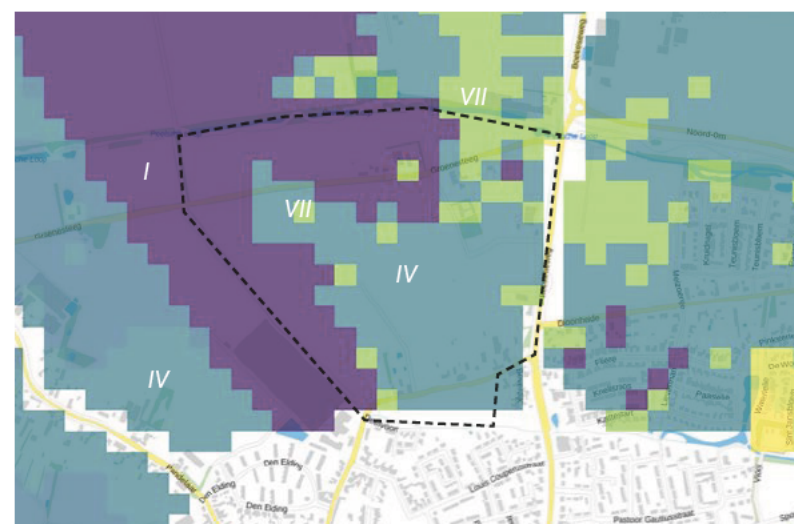
De grondwatertrappen-kaart laat zien dat er lokaal grote verschillen van de grondwaterstand aanwezig zijn: van grondwatergrap I tot grondwatertrap VII. Daar waar grondwatertrap I aanwezig is, ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op <25 cm onder maaiveld. Bij grondwatertrap VII is dit tussen de 80-140 cm. Het westelijk deel van het visiegebied is dus aanzienlijk natter.



Hoogteverschillen zijn nu nauwelijks waarneembaar, blik op het oosten vanaf de Molenbroekseloop



Hoogteligging (bron: AHN)



Grondwaterspiegeldiepte (bron: PDOK)

Bodem & water sturend

In de provincie Noord Brabant is het Ontwikkelperspectief en 1^e uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant in ontwikkeling. In het eind-concept zijn vijf ontwikkelprincipes benoemd, waarvan de eerste is: bodem en water als basis voor stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is een signaleringskaart ontwikkeld, die de geschiktheid van een gebied voor stedelijke uitleg in relatie tot een klimaatbestendig en waterrobuust systeem op hoofdlijnen in beeld brengt. Zwarte locaties zijn bestaand stedelijk gebied. Groene locaties zijn de gebieden die vanuit het watersysteem bekeken, en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijk woon-en werkmilieus. Voor oranje gebieden geldt dat zij vanuit het watersysteem, en met klimaatverandering in acht genomen, beperkt geschikt zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. Er is een regionale integrale afweging vereist om te bekijken of alternatieve locaties geschikter zijn. In de oranje gebieden zijn forse investeringen nodig om duurzame verstedelijking technisch mogelijk te maken. Rode gebieden zijn vanuit het bodem- en watersysteem ongeschikt voor verstedelijking. Grijs zijn beschermde natuurgebieden.

Voor Gemert geldt dat grote gebieden rondom de kern als oranje zijn aangemerkt. Ditzelfde geldt voor het visiegebied. Alleen aan de zuidzijde, tussen Gemert en De Mortel bevindt zich een gebied dat als groen is aangemerkt.



Uitsnede signaleringskaart voor het bodem en watersysteem bij uitleglocaties met wit omcirkeld de locatie (bron: concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040, versie mei 2023)

Breuklijnen

Het westelijk deel van het visiegebied is aangemerkt als een aardkundig waardevol gebied (TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant). Gebieden met deze aanmerking zijn gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. In voorliggend geval betreft het het Peelrandbreukstelsel. Belangrijke kenmerken zijn hier de plateau-achtige horst, horstglooiing, de dalvormige laagte en een laagte zonder randwal. Bij een ontwikkeling ter plaatse zal rekening moeten worden gehouden met deze aardkundige waarden en kenmerken.

Het visiegebied bevindt zich op de overgang van de Centrale Slenk (dalend gebied) naar de Peelhorst (stijgend gebied). De op dit overgangsgebied aanwezige breuklijnen kenmerken zich door lokale hoogteverschillen. De exacte ligging verschilt echter per geraadpleegde bron. Volgens de gegevens van de gemeente buigt de breuklijn langs het visiegebied af, terwijl de Interim omgevingsverordening een breuklijn laat zien die door het visiegebied heen loopt.

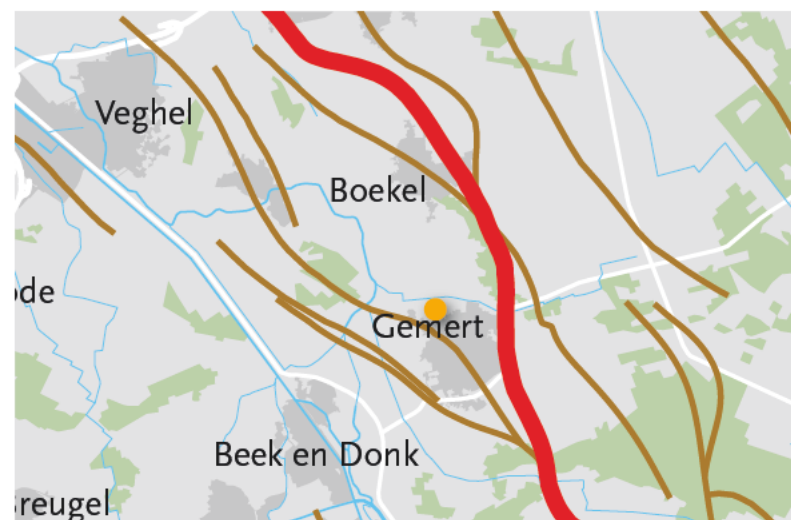
In de praktijk is de ligging van de breuklijnen met name voor de kansen voor infiltratie van belang. Uit de kanskaart van de gemeente Gemert Bakel blijkt dat er voor het visiegebied geen onmogelijkheden worden voorzien.

Geohydrologisch bureauonderzoek

Er is een geohydrologisch bureauonderzoek uitgevoerd om vroegtijdig inzicht te krijgen in eventuele (grond)water gerelateerde risico's. Hieruit is een aantal adviezen naar voren gekomen voor de nadere planuitwerking. Grote delen van het gebied zijn kansrijk voor infiltratie. In sommige delen kan er sprake zijn van kwel. In verband met de te verwachten hoge grondwaterstand is het aanbevolen de grondwaterstand in het plangebied te monitoren. Tevens is grondwatermonitoring aanbevolen in verband met de heterogeniteit van de ondergrond binnen het plangebied en de aanwezigheid van de breuken in de omgeving.



Ligging van de breuklijnen (blauw en paars) en beschermingszones aardkundig waardevol gebied (rood). (bron: kaartatlas Provincie Noord-Brabant (2023))



De tectonische breuklijnen in de gemeente Gemert-Bakel, met als oranje stip het visiegebied. (Bron: gemeente Gemert-Bakel). Rode lijn = Peelrandbreuk, bruine lijn = overige breuklijnen.

Archeologie

Ten zuiden van de Peelsche Loop ligt een oude landweer, een verdedigingslinie in het landschap, bestaande uit greppels, wallen en struikgewas. Voor de ontwikkeling van naastgelegen gebied, Doonheide II, is archeologisch onderzoek verricht, waarmee het tracé van de landweer is vastgesteld. Dit tracé wordt daar middels verschillende verwijzingen herkenbaar gemaakt.

Het is aannemelijk dat de landweer ook binnen het visiegebied aanwezig is. Om het tracé binnen het visie gebied te kunnen vaststellen is een volledig veldonderzoek noodzakelijk, wat op dit moment gezien de eigendomssituatie en huidige agrarisch gebruik van de gronden niet mogelijk is. De Heemkundekring Gemert veronderstelt in een artikel dat de landweer mogelijk langs de Groenesteeg lag (zie afbeelding).



Verwijzing naar struikelkuilen ten oosten van Doonheide II



Nieuwe verwijzing naar de Landweer (greppel en wal), ter hoogte van Doonheide II



Mogelijke ligging van landweer (gestippeld), aangeduid op een historische kaart van anno 1837 (bron: Heemkundekring Gemert)

Conclusie Laag 1 ondergrond

Bodem & water

Vanuit het oogpunt van bodem- en watersturend ontwikkelen leent met name het noord-oostelijke deel van het visiegebied zich voor een woningbouwontwikkeling, aangezien hier hoge zandgronden aanwezig zijn. Het is daar wel van belang om de sponswerking van de bodem te versterken.

De gronden rond de Molenbroekseloop zijn lager gelegen. Dit is ook duidelijk te zien aan de grondwaterstanden rondom de Molenbroekseloop.

Vanuit de signaleringskaart van de provincie Noord-Brabant voor het bodem en watersysteem bij uitleglocaties is het visiegebied 'oranje'. Dit houdt in dat de locatie vanuit het watersysteem beperkt geschikt is voor stedelijke ontwikkeling. Brede regionale afstemming is vereist.

De breuklijn (Peelrandbreuk) is een aandachtspunt. Hoewel deze is aangeduid als aardkundig waardevol gebied in de provinciale omgevingsverordening, is er vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat deze ervoor zorgt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het gebied onmogelijk is.

Uit een geohydrologisch bureauonderzoek is gebleken dat grote delen van het plangebied zich lenen voor infiltratie en er in sommige delen sprake kan zijn van kwel. Het is dan ook aan te bevelen om het grondwater langdurig te monitoren en meer inzicht in de heterogeniteit van de ondergrond en de eventuele invloed van de breuklijn te krijgen.

Archeologie

Vanuit archeologie is de Landweer van belang. De Landweer loopt naar alle waarschijnlijkheid door het gebied. Op dit moment is archeologisch onderzoek niet mogelijk. Echter is de Landweer én de samenhang met de Peelsche Loop wel een element dat de historie van het gebied vertelt. De historische verdedigingslinie vormt een aanleiding om identiteit te geven aan het gebied, maar er is wel meer duidelijkheid over de ligging voor noodzakelijk om dit volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke visie.

Laag 2 - Netwerken

Regionale verkeersontsluiting

Gemert is vanuit de omgeving bereikbaar vanaf de N272, de N604 en N605. Rondom een deel van de Gemert ligt een rondweg, bestaande uit de Noord-Om, Oost-Om, Zuid-Om en West-Om. De rondweg vormt echter geen volledige lus. Langs de noord-westzijde van Gemert is geen rondweg aanwezig.

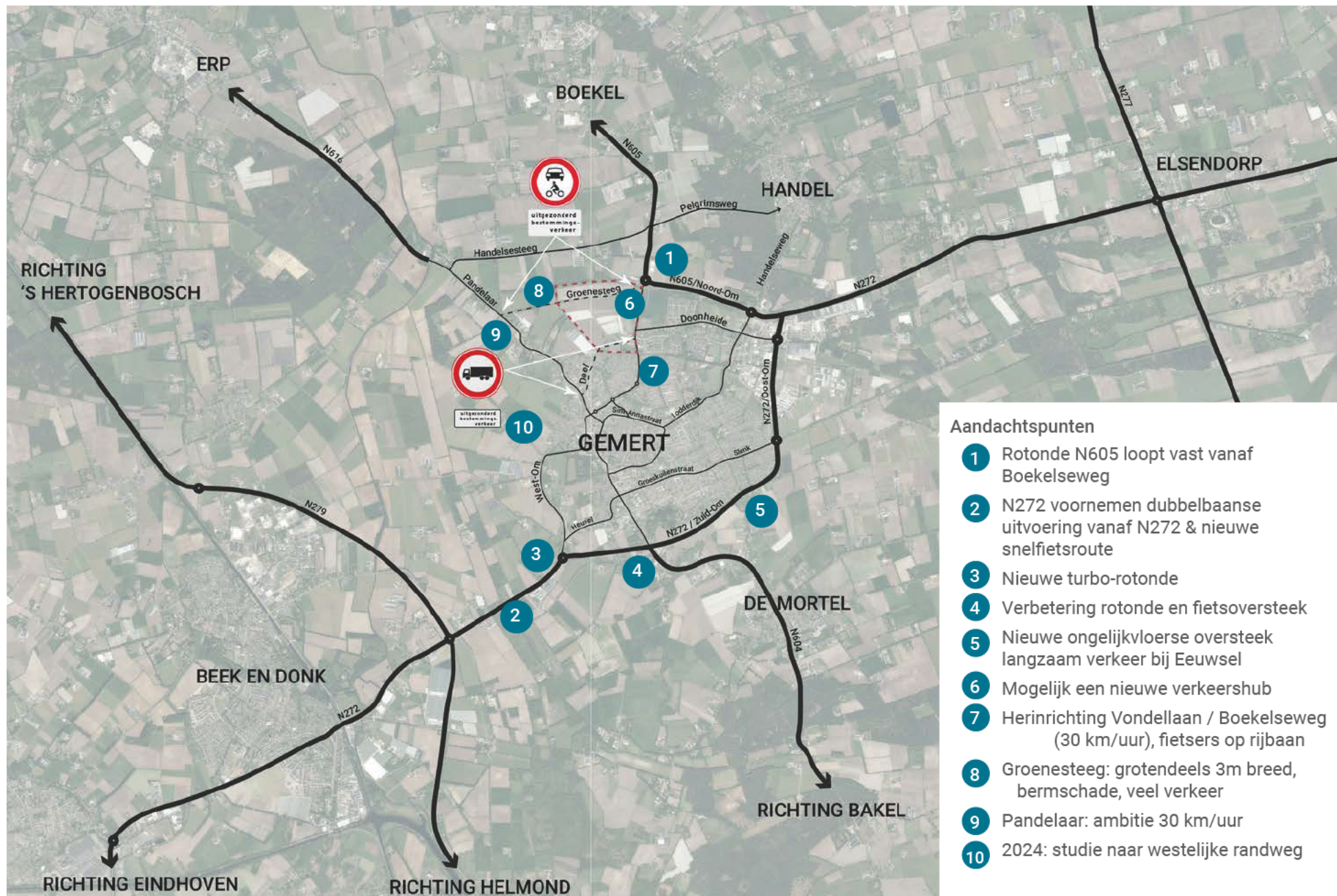
Uitzoomend op de verkeerssituatie van Gemert, zijn er meerdere aandachtspunten en ambities relevant voor de planontwikkeling:

1. De rotonde N605, ontsluiting vanaf Boekelseweg loopt soms vast;
2. N272: Er bestaat het voornemen om het zuidelijke deel (tussen Zuid-Om en N279) dubbelbaans uit te voeren om de capaciteit voor het afwikkelen van gemotoriseerd verkeer te vergroten, verder worden een snelfietsroute en een parallelweg aangelegd;
3. N272: rotonde met West-Om en Zuid-Om, wordt veranderd in een turborotonde om de capaciteit rond afwikkeling van gemotoriseerd verkeer te vergroten, daarbij worden huidige fietsoversteken vervangen door ongelijkvloerse oversteken voor langzaam verkeer;
4. N272: rotonde Zuid-Om – Oudestraat, wordt aangepast, fietsoversteken worden verbeterd;
5. N272, koude oversteek bij Eeuwsel wordt vervangen door ongelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer;
6. Mogelijk nieuwe verkeershub Boekelseweg;

7. Herinrichting Vondellaan / Boekelseweg 30 km/uur, fietsers op rijbaan;
8. Groenesteeg grotendeels 3 meter breed, bermschade, veel verkeer;
9. Ambitie om Pandelaar terug te brengen naar 30 km/uur;
10. Gemeente gaat in 2024 studie starten naar westelijke randweg.

De bereikbaarheid van Gemert vanuit de regio en regionale ontsluitingen naar Eindhoven en Den Bosch staan onder druk. Bovenstaande laat zien dat er verschillende ingrepen op de planning staan om de situatie te verbeteren, maar tegelijkertijd blijven er nog knelpunten over. Daarmee blijft de bereikbaarheid van Gemert in het algemeen - maar zeker ook voor het visiegebied - een grote opgave en aandachtspunt. Duidelijk is echter wel dat deze opgave voor de gehele omgeving geldt en dat het een opgave is die de ruimtelijke visie voor Deelse Kampen overstijgt.

Dat neemt niet weg dat in de visie aandacht moet zijn voor een deugdelijke ontsluitingsstructuur in het plangebied. Verkennend verkeersonderzoek (Moycon, maart 2024) laat zien dat het wenselijk is om de Groenesteeg op te waarderen tot hoofdonstluitingsweg voor het visiegebied en verkeer uit het visiegebied voornamelijk richting de rotonde op de Noord-Om te leiden om aan te sluiten op het infrastructuurnetwerk. Ondanks de zorgen en geluiden over de capaciteit en wachttijden van de rotonde N605 laat het verkeersonderzoek zien dat



de wachttijden acceptabel zijn, ook met de beoogde ontwikkeling van 600 tot 800 woningen. Daarbij zou een westelijke randweg, waarnaar de gemeente Gemert-Bakel in het kader van de mobiliteitsvisie in 2024-2025 onderzoek naar gaat doen, een alternatief kunnen zijn om onder andere de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in noordelijke richting af te wikkelen.

Inzoomend op het visiegebied zien we dat het profiel van de huidige Groenesteeg en Deel niet geschikt zijn om de extra verkeersbewegingen die een woningbouwontwikkeling van circa 600 - 800 woningen met zich mee brengen af te wikkelen. De Groenesteeg is een landelijke weg met een smal profiel van circa 3 meter met grindbermen aan weerszijden. De weg is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Om in de ontsluitende functie te voorzien is opwaarderen noodzakelijk.

Ook de Deel heeft een smal profiel, dat daarom voor vrachtwagens alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.

Een directe (nieuwe) verbinding vanuit het visiegebied naar de Boekelseweg is lastig gezien de ligging van verschillende woningen en het volkstuinencomplex. Ook het zandpad Deelse Kampen biedt hiervoor onvoldoende profiel.

Extra autoverkeer op de recent heringerichte Vondellaan is onwenselijk, gezien de huidige verkeersintensiteiten. Daarbij is de kanttekening dat eventuele effecten van de herinrichting nog niet bekend zijn. Deze

zullen nader onderzocht moeten worden, ook in combinatie met de eventuele keuzes uit de mobiliteitsvisie.

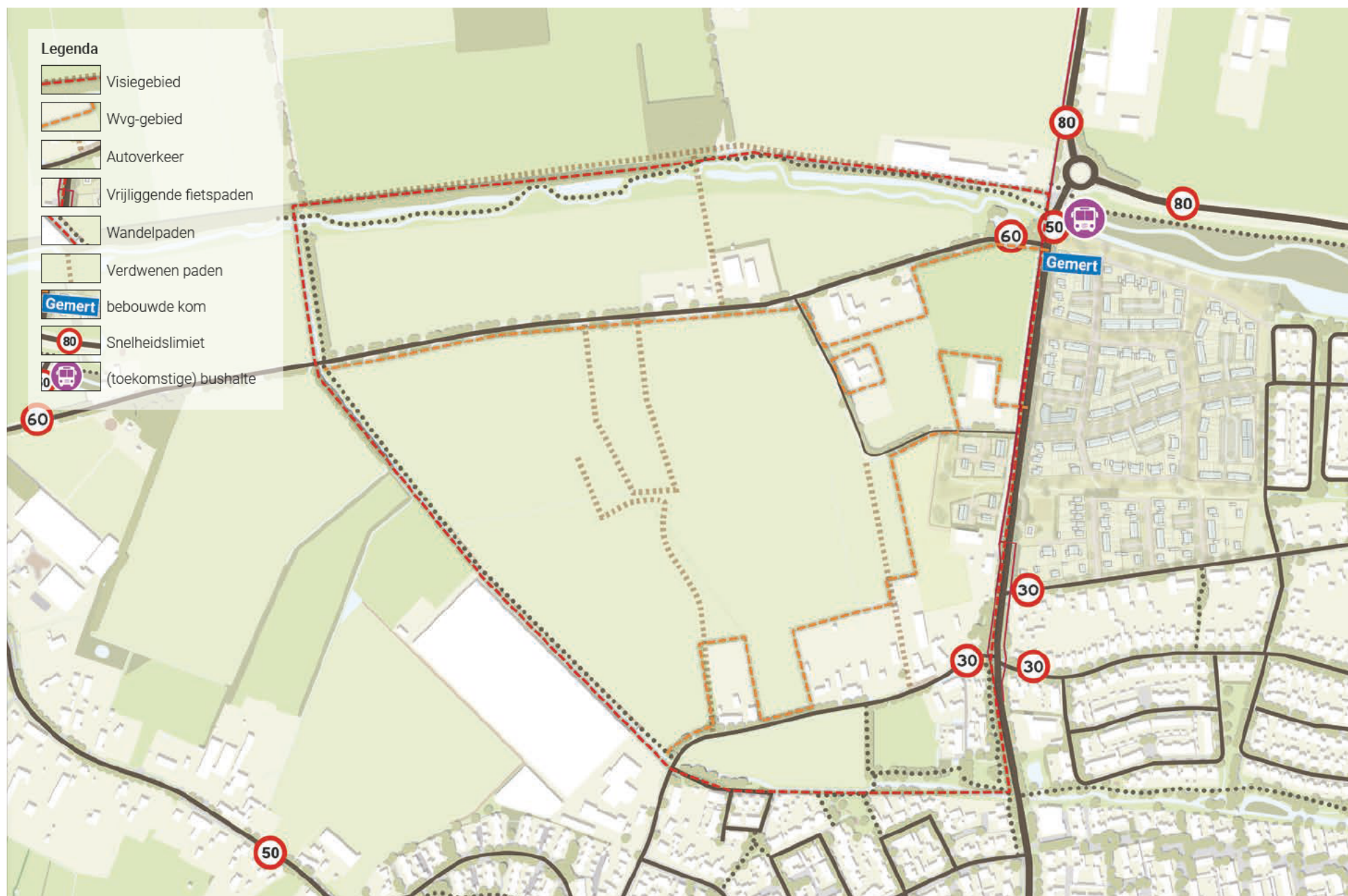
Voor fietsers zijn er goede mogelijkheden om nieuwe verbindingen te maken vanaf het centrum, de naastgelegen ontwikkeling Doonheide II en het buitengebied. Ook liggen er kansen voor recreatieve verbindingen naar de Peelsche Loop en is er momenteel een wandelpad aanwezig naast de Molenbroekseloop. Met het OV is het visiegebied bereikbaar vanaf de bushalte aan de Boekelseweg.



Huidig profiel van de Deel, kijkend naar het zuiden



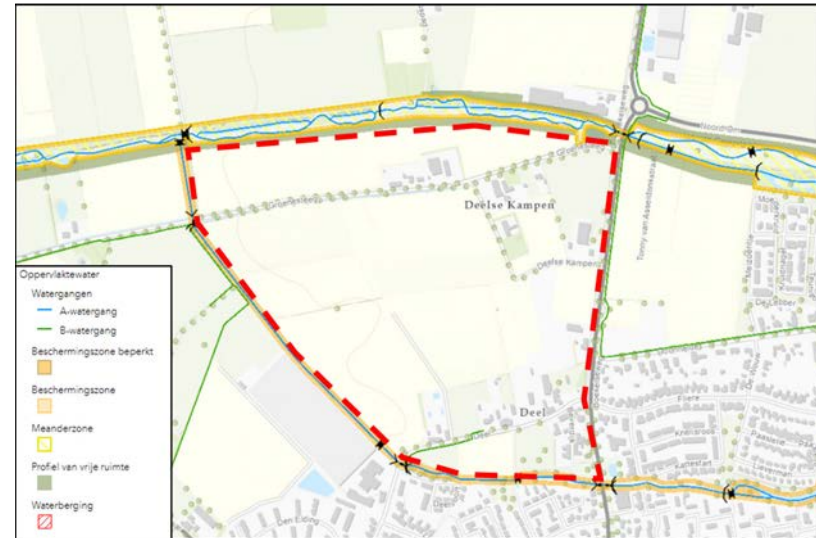
Huidig profiel van de Groenesteeg



Infrastructuur rondom visiegebied

Water

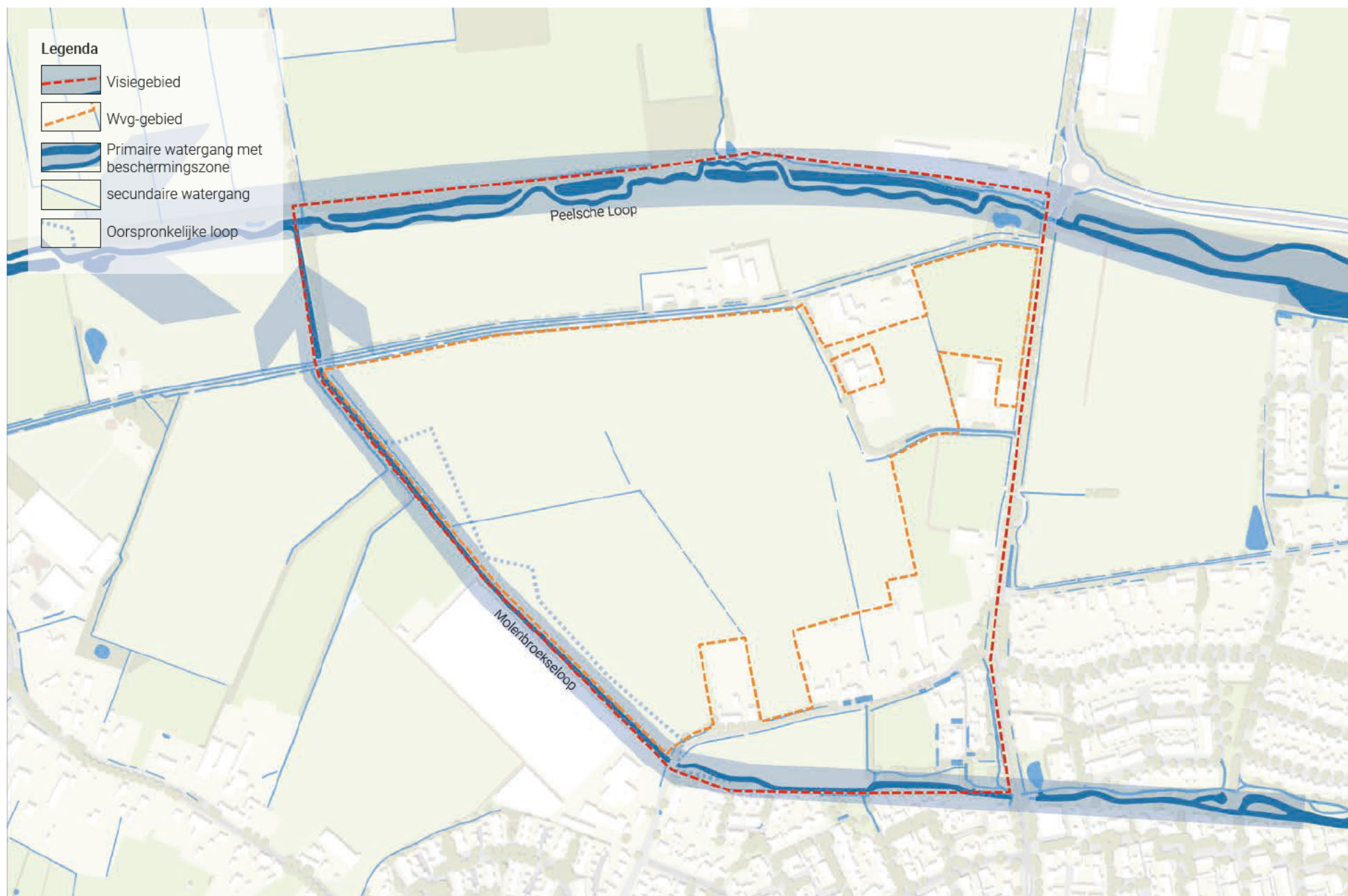
Het visiegebied maakt onderdeel uit van het werkgebied van het waterschap Aa en Maas. Op de legger van het waterschap is te zien dat het noorden van het visiegebied wordt begrensd door de Peelsche Loop en het westen en zuiden door de Molenbroekseloop. Beide watergangen zijn A-watergangen met een beschermingszone. Bebouwing binnen deze beschermingszone is zonder vergunning niet toegestaan. De Peelsche Loop kent naast een beschermingszone tevens een meanderzone en een profiel van vrije ruimte. Hiervoor geldt ook dat in het profiel van vrije ruimte geen nieuwe werken mogen worden geplaatst, gewijzigd of behouden. Dit profiel is nodig om toekomstige aanpassingen van waterstaatswerken, in het bijzonder waterkeringen, mogelijk te maken. Mits er geen werken worden beoogd binnen de beschermingszone of het profiel van vrije ruimte van beide A-watergangen, worden er geen belemmeringen verwacht wat betreft de watergangen.



Legger Waterschap Aa en Maas met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: Waterschap Aa en Maas).

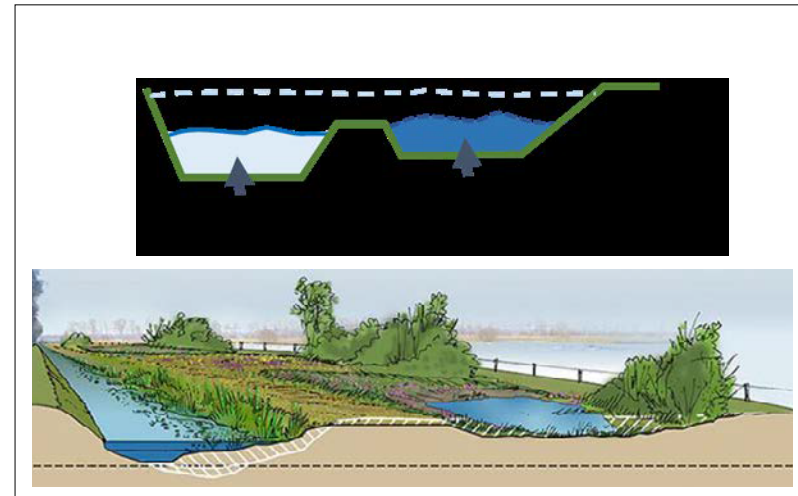


De Peelsche Loop

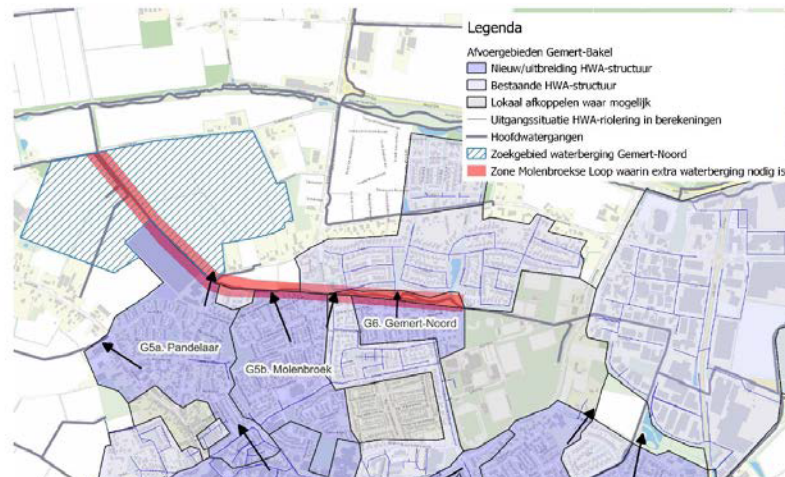


Waterstructuur rondom visiegebied

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Hemelwater-structuurplan opgesteld dat ook van toepassing is op het visiegebied. Het visiegebied is aangeduid als zoekgebied waterberging en de zone Molenbroekseloop als zone waar extra waterberging noodzakelijk is. Op basis van de huidige informatie ligt er in heel Gemert-Noord een opgave van minimaal 6.573 m³ waterberging. Dit zou mogelijk in het visiegebied een plek kunnen krijgen.



Waterbergingsprincipe voor de Molenbroekseloop, dat als mogelijkheid is besproken is door gemeente en waterschap. De linker watergang is de Molenbroekseloop.



Hemelwaterstructuurplan van de gemeente Gemert-Bakel (2023) met gearceerd zoekzone waterberging en in rood de zone Molenbroekseloop.



De Molenbroekseloop, met steile oevers

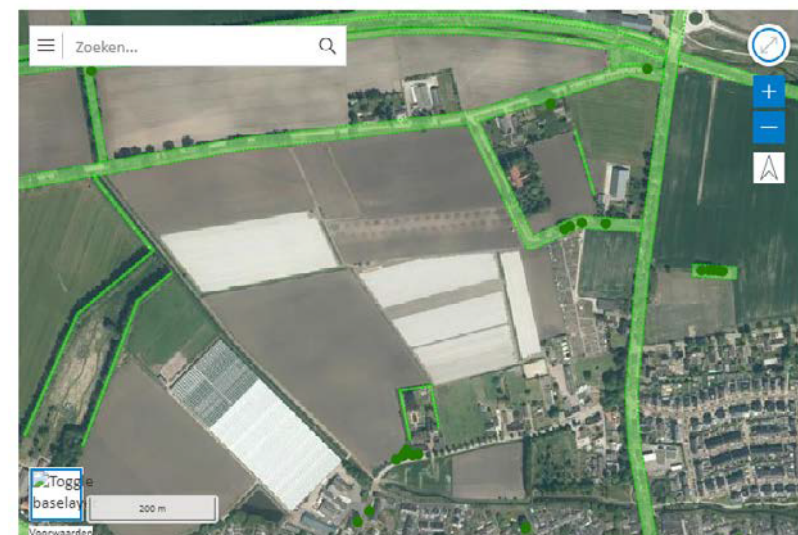
Natuurwaarden

De Peelsche Loop en de Molenbroeksloop zijn belangrijke structuren met natuurwaarden. De Peelsche Loop en het noordelijk deel van de Molenbroeksloop zijn onderdeel van Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) en daarnaast aangemerkt als zone voor het behoud en herstel van watersystemen (Interim Omgevingsverordening). Ontwikkelingen in en/of nabij het NNB zijn enkel mogelijk als het natuurnetwerk door stedelijk gebied loopt of wanneer aangetoond kan worden dat de ecologische kenmerken en waarden niet negatief worden aangetast. Gebieden die zijn aangemerkt als behoud en herstel watersystemen hebben als doel om hier nieuwbouw, verharding en ophoging van de grond te beperken.

In en direct rond het visiegebied zijn meerdere houtopstanden aanwezig, waarvoor het advies geldt deze in te passen in het ontwerp. De gemeente Gemert-Bakel heeft ook beschikking over de zogenaamde Groene Kaart. Hier heeft de gemeente alle waardevolle bomen en bijzondere houtopstanden verzameld. De opgenomen afbeelding laat deze bomen en houtopstanden in en rond het visiegebied zien. Indien kap van dergelijke bomen of houtopstanden is voorzien, is een ontheffing bij de gemeente nodig.



Locatie NNB (groen), attentiezone waterhuishouding (lichtgroen, gelijk aan NNB) en behoud en herstel van watersystemen (paars gestreept) met het onderzoeksgebied globaal rood omlijnd (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant)



Uitsnede van Groene Kaart van gemeente Gemert-Bakel, met daarop waardevolle bomen (donkergroen) en bijzondere houtopstanden (lichtgroen)

Voor het visiegebied is een quick scan natuur uitgevoerd (SAB). Uit de quick scan blijkt dat er mogelijk nestplaatsen of essentieel leefgebied aanwezig zijn van de buizerd, ransuil, sperwer, wesp, pendief, boomvalk, roek, kerkuil en steenuil. Ook zijn er mogelijk verblijfsplaatsen of essentiële elementen van vleermuizen, das en eekhoorn aanwezig. Om hierover duidelijkheid te krijgen, dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Naast het inventariseren welke beschermde natuurwaarden mogelijk in het visiegebied aanwezig zijn, is in de quick scan gekeken welke kansen er liggen voor het versterken van de natuur in het visiegebied. Hiervoor geldt het principe van de 5 V's voor fauna (voedsel, vocht, veiligheid, voortplanting, verbinding). Daarvoor zien we de volgende mogelijkheden:

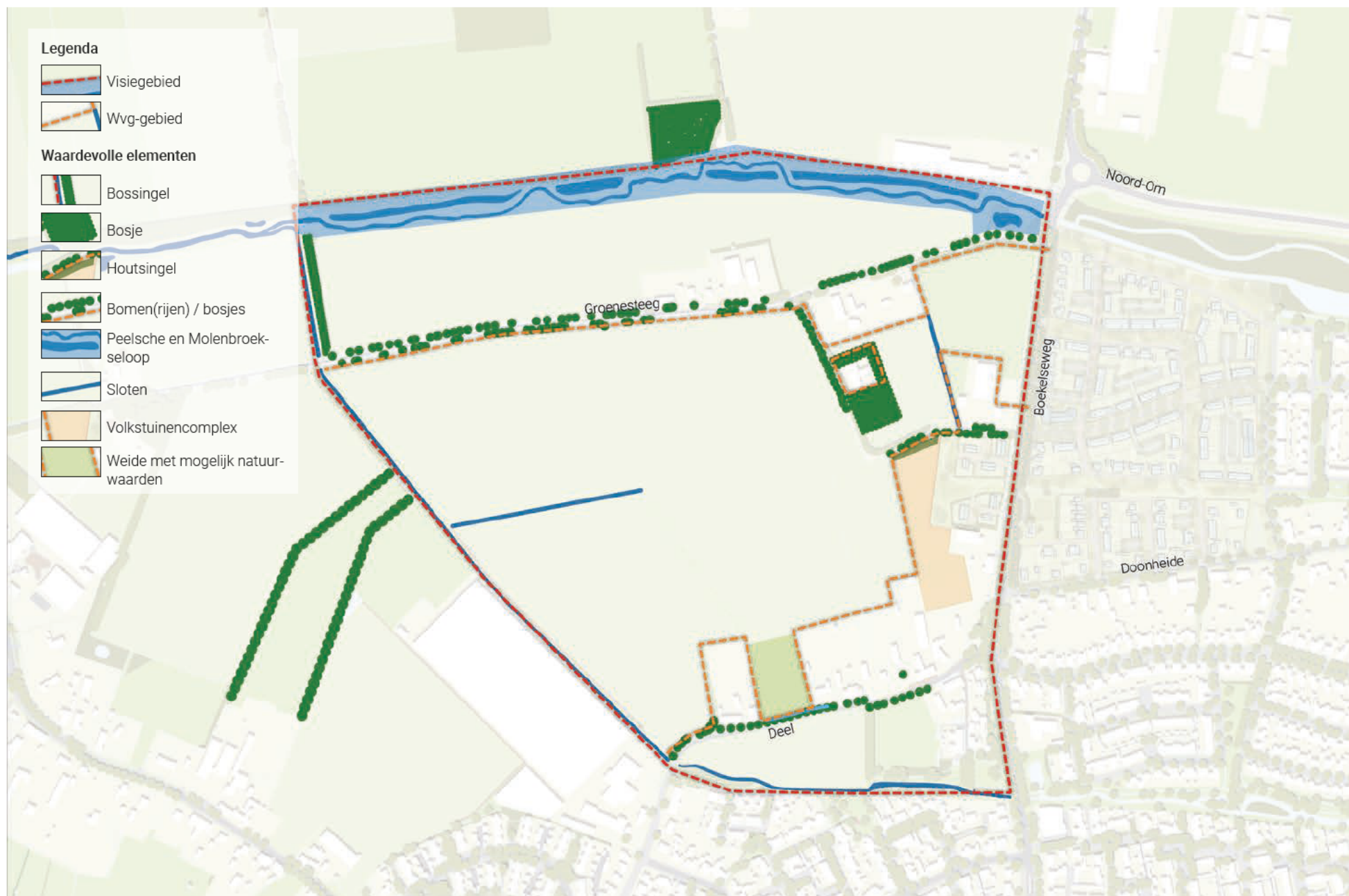
Behouden waardevolle natuurlijke elementen:

- Zandweg Deelse Kampen behouden voor solitaire bijen en andere insecten
- Bosje bij Deelse Kampen 11 behouden ten behoeve van de 5 V's
- Behoud volgroeide groenstructuren oostzijde visiegebied
- Behouden en versterken aanwezige bomenrijen, zoals oude knotwilgen
- Behoud slootje tussen Deel 80 en 82 (kwelwater)

Toevoegen/aanpassen van elementen:

- Het realiseren van poelen en open water dat gevoed wordt met het aanwezige kwelwater
- Robuuster maken Peelsche Loop en Molenbroekseloop, o.a. door nieuwe groenstructuren te realiseren die in verbinding staan met het bestaande groen
- Doorzetten van 2 westelijke bomenrijen, doorzetten bestaande bossingel
- Doorzetten struweelhaag volkstuintencomplex
- Landschapselementen zoals natuurvriendelijke oever, mantelzoom-vegetatie, bosjes, etc. aanleggen, ten behoeve van bijvoorbeeld vleermuizen
- Natuurinclusief bouwen, bijv. met inbouwkasten.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert een groennorm van 75 m² per woning in de openbare ruimte bij nieuwe ontwikkelingen. De hiervoor genoemde suggesties kunnen invulling geven aan deze groennorm.





Bomen en bossages bij Deelse Kampen



Laanbomen langs de Groenesteeg

Conclusie laag 2 netwerken

Verkeer

Een goede verkeersafwikkeling is essentieel. De bereikbaarheid van Gemert staat onder druk. Het toevoegen van circa 600 - 800 woningen zal dit verder versterken. Verkennend verkeersonderzoek laat zien dat verkeer uit het visiegebied via de Groenesteeg hoofdzakelijk kan aansluiten op de Boekelseweg-Noord-Om. Daarvoor is het noodzakelijk om de Groenesteeg in beide richtingen op te waarderen. Een tweede ontsluiting is gewenst. Extra autoverkeer op de recent heringerichte Vondellaan moet worden ontmoedigd, vanwege de daar aanwezige verkeersintensiteiten. Mede daarom en om duurzame mobiliteit te bevorderen zijn een goed fiets- en wandelnetwerk en aansluiting op openbaar vervoer van belang.

Water

Langs de randen van het visiegebied lopen twee A-watergangen. De Peelsche loop heeft een meanderend en natuurlijk karakter. De Molenbroekseloop kende oorspronkelijk een meanderend verloop, maar is nu gekanaliseerd met steile oevers. Vanuit het Hemelwaterstructuurplan van de gemeente Gemert-Bakel ligt er een opgave om een waterberging van 6.573 m³ voor

Gemert-Noord te realiseren. Met name het gebied rondom de Molenbroekseloop is in beeld om een waterberging van te realiseren. Er ligt een kans om dit op een goede manier samen te laten gaan met de wonigbouwontwikkeling.

Natuur

Het visiegebied biedt diverse waardevolle landschapselementen voor de natuur, hoofdzakelijk langs de randen. Dit betreft onder meer hoofdgroenstructuur langs belangrijke structuurlijnen, maar ook enkele bosjes en zandwegen. Er zijn kansen om met de beoogde ontwikkeling de natuur te versterken, bijvoorbeeld door (kwel)poelen te realiseren, meer verbindingen tussen groene elementen en een natuurvriendelijke inrichting.

Laag 3 - occupatie

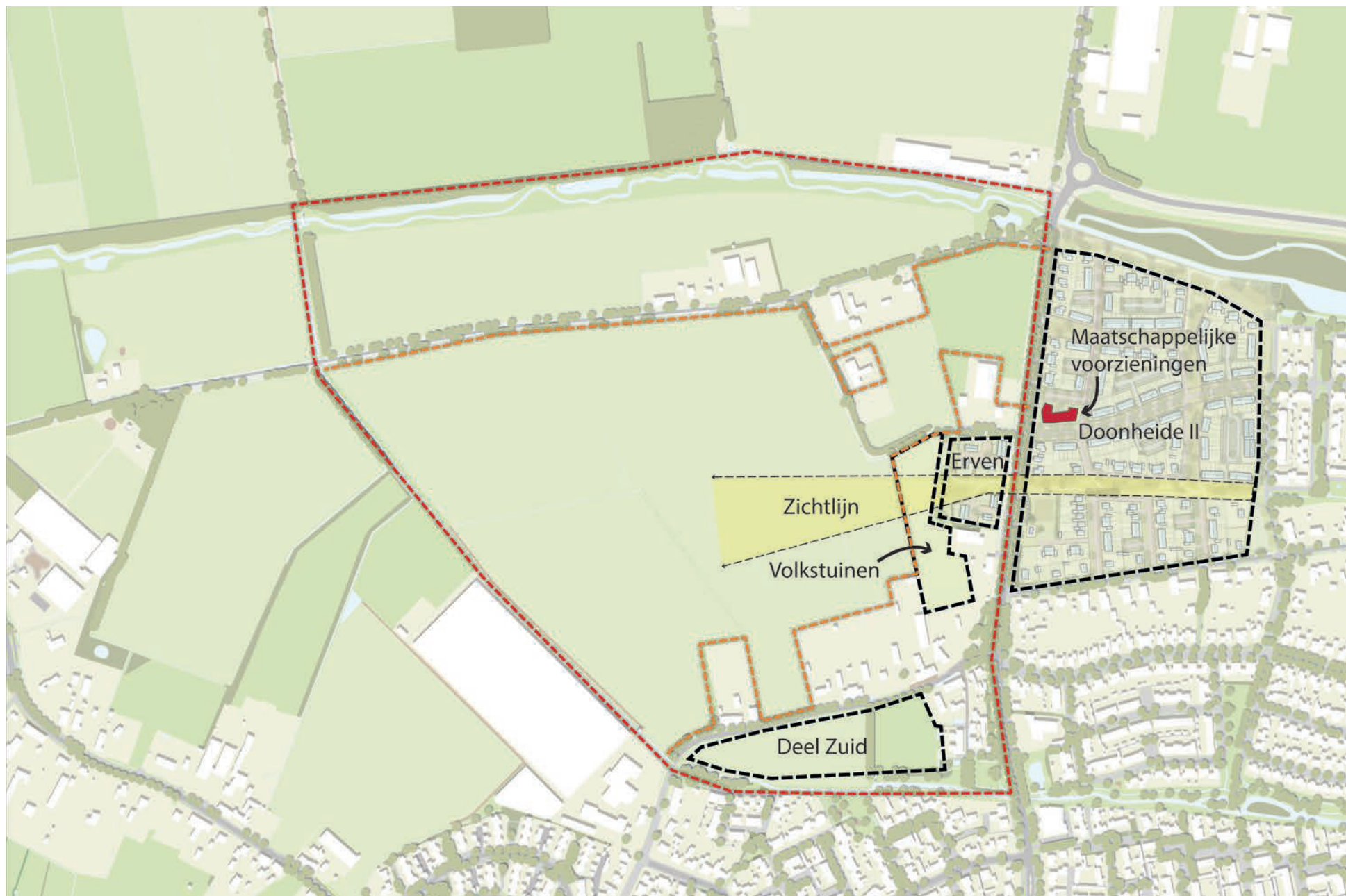
Ontwikkelingen in en om het visiegebied

Ten oosten van de Boekelseweg is Doonheide II in ontwikkeling. In deze woonbuurt komen 288 woningen in een mix van woningtypen. Vanaf de Boekelseweg ligt de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied in het verlengde van de Deelse Kampen. Hier is ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in de plint van het appartementengebouw. In het zuiden van Doonheide II is een groenzone, de Lebber, die doorloopt in een zichtlijn tussen twee erven aan de westzijde van de Boekelseweg. Daarachter ligt een nieuw aangelegd volkstuincomplex dat laag blijft ter hoogte van de zichtlijn.

Ten zuiden van de Deel zijn diverse plannen in ontwikkeling. Voor het oostelijk en westelijk deel is recent een bestemmingsplan vastgesteld dat de ontwikkeling van een aantal woningen mogelijk maakt. Voor het middengebied is een woningbouwontwikkeling in voorbereiding (deze kan afwijken van de in de Visie Deel Zuid getekende situatie). Van belang voor de visie op Deelse Kampen is dat de Molenbroekse-loop een openbaar profiel met een wandelpad aan de noordzijde houdt. Dit heeft potentie als een doorgaande recreatieve wandelroute langs de Molenbroekseloop. Op enkele plekken komen bruggetjes over de Molenbroekseloop voor langzaam verkeer. Mogelijk zijn er vanuit het visiegebied zo verbindingen te maken richting het centrum van Gemert.



Visie Deel Zuid (afbeelding: bureau Lubbers).



Historische ontwikkeling

Deel is vermoedelijk als nederzetting ontstaan tussen 1150 en 1350. Er werden destijds boerderijen naar de randen van de akkers verplaatst, om op de hogere gronden meer ruimte te maken voor akkerbouw. Deelse Kampen was ook een gehucht, genoemd naar de hakhoutstroken en door heggen omheinde akkers in het gebied. De boerderijen hadden kavels direct rondom het huis. Kenmerkend voor de bebouwing waren de typische langgevelboerderijen die parallel aan de weg stonden.

Het visiegebied werd oorspronkelijk als akker gebruikt en was onderdeel van een groter kampenlandschap. De kampen wisselden van grootte. In het oosten waren het relatief grote open akkers, terwijl richting het noordwesten de akkers kleiner werden met meer perceelsbeplanting. Met de komst van het prikkeldraad verdween veel opgaande beplanting tussen 1930 en 1950. Rond 1970-1980 werd de oude verkaveling vervangen door een nieuwe, rationele structuur. In die tijd kwamen er ook enkele agrarische bedrijven bij. De oorspronkelijke wegenstructuur is ondanks de schaalvergroting nagenoeg in tact gebleven. Rond de eeuwwisseling breidde Gemert zich uit richting het noorden.



1953; aardappeloogst Deelse Kampen (bron: Heemkundekringgemert.nl)



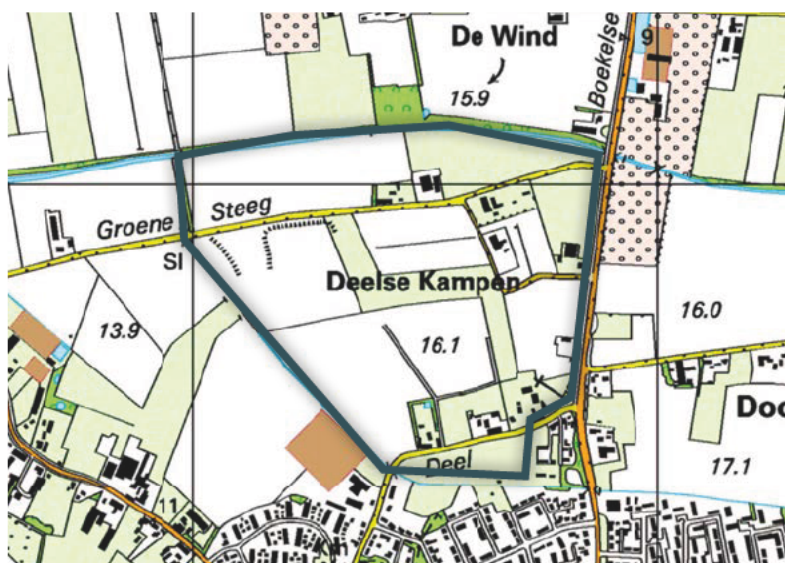
1956; portret fam. van Elzen aan Deelse Kampen met op de achtergrond de gevarieerde kavelbeplanting (bron: Heemkundekringgemert.nl)



1900



1960



2000



Heden

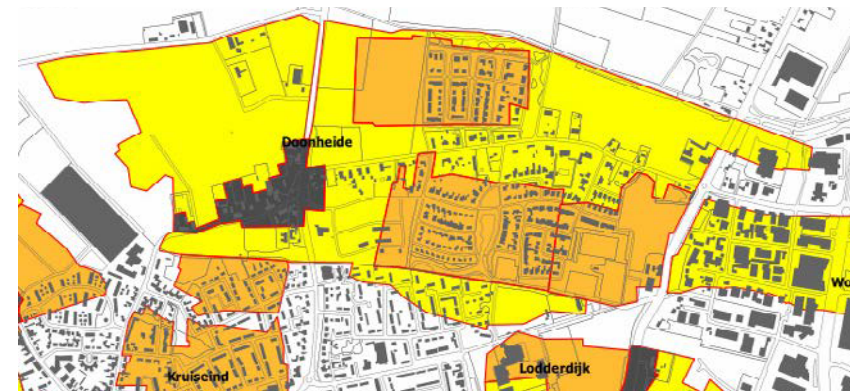
Cultuurhistorie

Een groot deel van het visiegebied heeft een beschermde status als oude akker en maakt deel uit van het akkercomplex Doonheide / Lodderdijk. Dit zijn akkergebieden die kadastraal uit meerdere, soms heel veel, percelen bestaan, zonder dat op de perceelsgrenzen begroeiing aanwezig is. Soms zijn die grenzen in het veld gemarkeerd door een greppeltje of grasrand of door een steen of ander merkteken. Buitenom was er wel begroeiing van struiken, hakhout, en bomen. De open akkers zijn meestal onbewoond. De bolle akkers zijn zeer oude landschappelijke structuren, op en rond de bolle akkers worden vaak veel archeologische sporen aangetroffen.

Door RAAP zijn de cultuurhistorische waarden geïnventariseerd (RAAP rapport 6279 september 2023). Uit het onderzoek komt naar voren dat de oude akker zoals die planologisch beschermd is, in zijn totaliteit nog steeds een hoge waarde heeft. Daarbij gaat het onder meer om de ensemblewaarde met het gehucht Deel en de gaafheid van het landgebruik. Wel geldt dat de verkaveling en perceelsrandbeplanting zijn aangetast, maar omdat ter plaatse van de oude akker de 'kamers' binnen de beplanting vrij groot waren is het effect van het verdwijnen volgens RAAP beperkt.

Ook de oude akker ten zuiden van de weg Deel tot aan de Molenbroekseloop kent een hoge cultuurhistorische waarde. Hierin spelen de landelijke 'omgeving van het monument' (ensemblewaarde met Deel 80), de zichtlijnen op De Bijenkorf enerzijds, van de boerderij op de oude akkers anderzijds en op Deel 80 zelf over de oude akker een belangrijke rol.

De ontginning tussen Groenesteeg en Peelsche Loop heeft een gemiddelde tot hoge waarde. Deze waardering is iets geringer, omdat deze minder oud is en een mindere relatie met de bebouwingsconcentratie heeft.

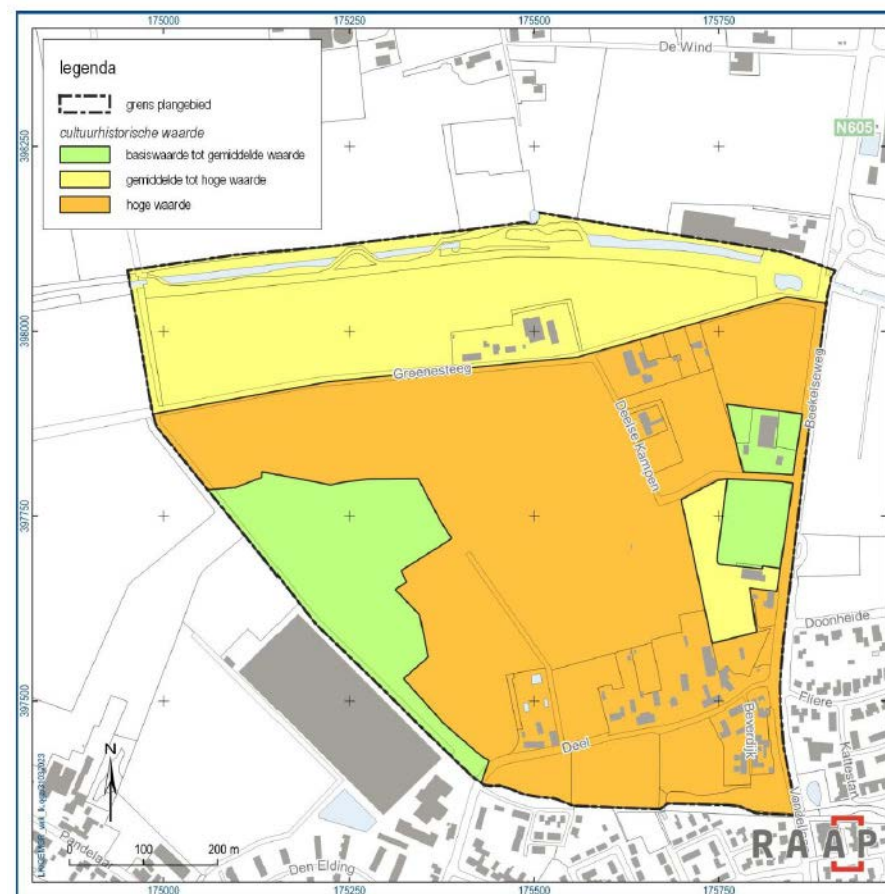


Oude akkers met beschermde status (geel: kampen, oranje: open akker, grijs: gehucht) (bron: Beleid Oude Akkers, gemeente Gemert-Bakel)

Vanuit cultuurhistorisch perspectief heeft het laagste deel van het landschap de minste waarde. Doordat vele singels hier verdwenen zijn is de openheid van het landschap fors veranderd, de waterloop is verplaatst en de aangrenzende kassen hebben invloed op het karakter van het landschap. Ook de champignonkwekerij aan de Boekelseweg en de beoogde erven doen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Advies voor de ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch perspectief:

- Vrijwaar de oude akker rondom het gehucht Deel van bebouwing (noot: aan de zuidzijde zijn reeds woningbouwplannen in ontwikkeling). Een ruime landelijke buffer rondom Deel is gewenst. Zowel Deel(se Boom) als Deelse Kampen zijn in oorsprong middeleeuws en hebben een zekere zeldzaamheidswaarde doordat veel andere gehuchten reeds verstedelijkt zijn.
- Ontwikkel waar mogelijk in de gebieden met de minste cultuurhistorische waarde (basis of gemiddelde waarde).



Figuur 66. Uitgesplitste cultuurhistorische waardering van het plangebied.

(Cultuurhistorische waardering, bron: RAAP, rapport 6279)

De cultuurhistorische kenmerken zijn op kaart weergegeven. De kaart geeft een overzicht van bestaande waarden en ook van verdwenen structuren uit verschillende perioden die relevant kunnen zijn voor toekomstige landschapontwikkeling:

- Zowel de Molenbroekseloop als de Peelsche Loop hadden oorspronkelijk een ander tracé.
- Vrijwel alle oorspronkelijke groenstructuren (bosjes, singels, heggen en bomenrijen) zijn vrijwel volledig verdwenen. Alleen langs de ontsluitingswegen en rondom de historische erven resteren nog een aantal bomenrijen, singels en heggen.
- Oorspronkelijk was het gebied dooraderd in noord-zuidrichting met een aantal (zand)paden en wegen.
- Beeldbepalende bebouwing op historische erven. De Deel 80 is een gemeentelijk monument. Een ander opvallend gebouw is de Antoniuskapel, die voor het eerst in 1564 schriftelijk werd vermeld. Het huidige gebouw dateert uit 1841 en is een rijksmonument.
- Specifiek voor de Deel geldt de samenhang tussen de erven en het omringende agrarische landschap met zichtlijnen van belang is.



Deel 80; gemeentelijk monument



Antoniuskapel: rijksmonument



(Cultuurhistorische kenmerken, bron: RAAP, rapport 6279)

legenda

	grens plangebied		weg, voor 1832, verdwenen		zichtlijn, bestaand		bos, voor 1832, verdwenen
	historisch erf, voor 1832		pad, voor 1832, verdwenen		bomenrij, bestaand		bos, 1832-1900, verdwenen
	historisch erf, 1832-1900		weg, 1832-1900, bestaand		bomenrij, verdwenen		rijksmonument
	historische bruglocatie		weg, 1832-1900, verdwenen		heg, bestaand		gemeentelijk monument
	weg, voor 1832, bestaand		weg, 1900-1963, verdwenen		heg, verdwenen		beeldbepalend pand
	pad, voor 1832, bestaand		pad, 1900-1963, verdwenen		singel, bestaand		pand met ch betekenis
	weg, voor 1832, verplaatst		water, voor 1832, bestaand		singel, herkenbaar		
			water, voor 1832, verplaatst		singel, verdwenen		

RAAP

Landschappelijke structuur

Aan de noordzijde wordt het visiegebied begrensd door de Peelsche Loop, een beek die in 2020 is heringericht om meer ruimte te bieden voor water en natuur. Langs de noordzijde van de Peelsche Loop staan bomen. De Peelsche Loop staat hier in contact met het buitengebied, in tegenstelling tot het oostelijkere deel, waar de Noordom een barrière vormt. De westzijde van het visiegebied wordt begrensd door de Molenbroeksloop, een watergang van circa 2-3 meter breed. Opgaan- de beplanting is afwezig langs de watergang.

Rondom de Deelse Kampen aan de oostzijde van het visiegebied is een afwisseling van erven met oude boerderijen, akkerland, en een volkstuintencomplex aanwezig. Een aantal boerderijen ligt aan de onverharde Deelse Kampen, een zandpad met bomen erlangs. Aan de zuidzijde ligt het buurtschap Deel. Kenmerkend voor dit gebied is de afwisseling van (historische) boerderijen met doorzichten naar achterliggende akkers. Langs de Deel is eenzijdige laanbeplanting aanwezig, nabij de Molenbroeksloop zijn dit oude knotwilgen. De Groenesteeg in het visiegebied is een smalle landweg met gedeeltelijk laanbeplanting. Opvallend zijn de knotberken langs een deel van de weg. Het visiegebied zelf heeft een open karakter met grote percelen. Tussen de kavels liggen greppels.

Vanuit Doonheide II is de Lebber een belangrijke landschappelijke lijn, welke als zichtlijn tussen twee erven doorloopt over de volkstuinten en zicht biedt op het open landschap.



De Peelsche Loop



De Deel met zicht tussen de erven door richting het visiegebied



Stedenbouwkundige structuur

Deel en Deelse Kampen waren van oorsprong gehuchten, bestaande uit een cluster van boerderijen langs de randen van de bolle akkers. De bebouwing bestond voornamelijk uit langgevelboerderijen. Deze gehuchten zijn nog goed kerkenbaar.

Voor de Deel geldt dat dit een smalle weg is, waarbij de bebouwing vrij dicht op de weg staat. Met de beoogde ontwikkeling aan de zuidzijde van de Deel blijft de bebouwing in elk geval achter de greppel (zie onderste foto). De verschijningsvorm is divers qua grootte en oriëntatie (langs of haaks op de weg).

De kas aan de westzijde heeft in vergelijking met de omgeving een enorme schaal en beperkt de relatie vanuit het visiegebied met de omgeving.

Gemert krijgt met de ontwikkeling van Doonheide II een nieuwe entree langse de Boekelseweg. Hier komt afwisselende bebouwing met één appartementscomplex bij de entree naar het gebied.

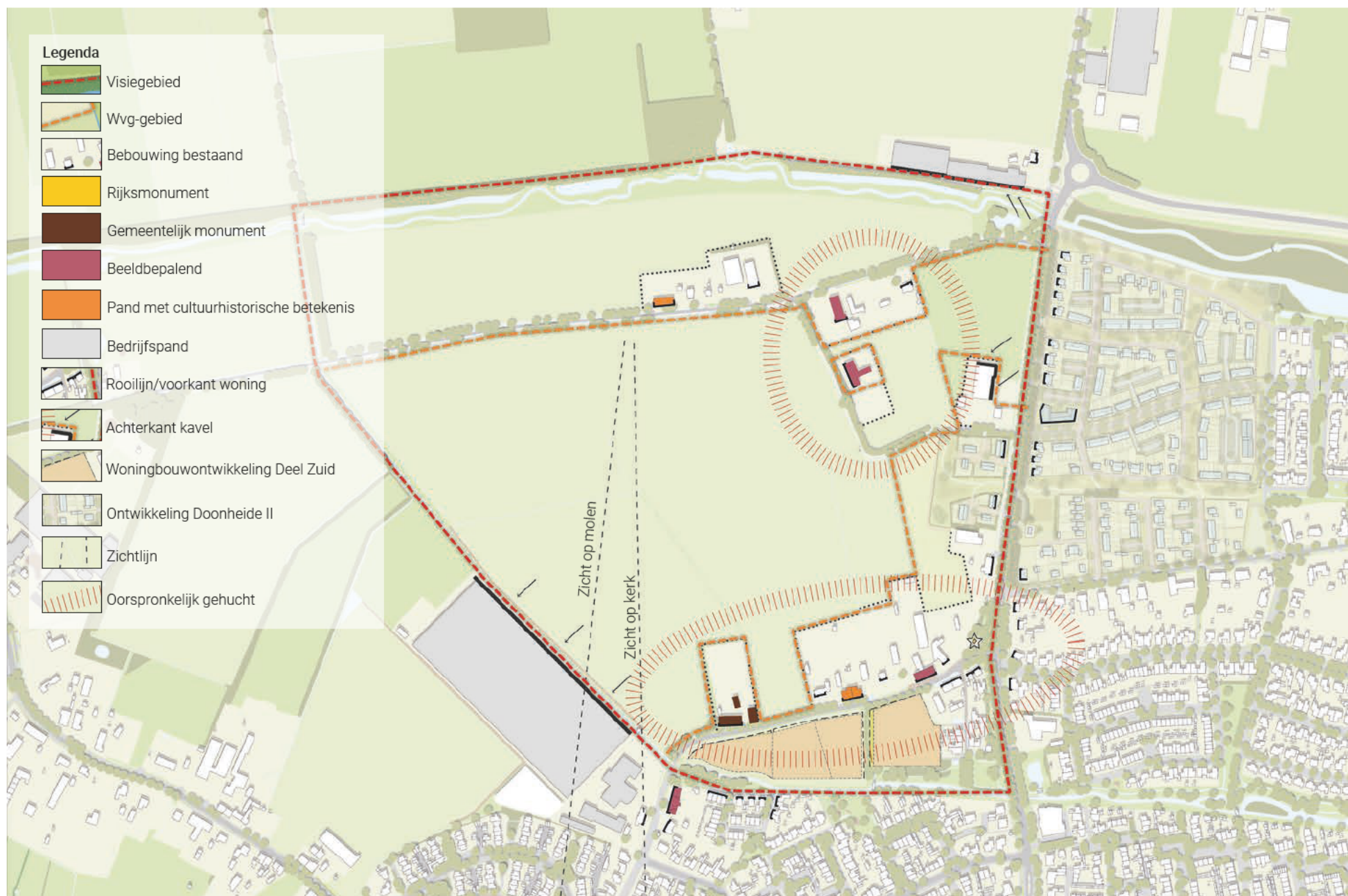
Vanuit het visiegebied zijn er zichtlijnen richting molen de Bijenkorf en de St. Jans Onthoofdskerk in Gemert.



Zicht op molen en kerk vanaf het visiegebied



Langgevelboerderijen aan de Deel



Welstand en beeldkwaliteit

Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Nota welstand en beeldkwaliteit vastgesteld. De Nota welstand en beeldkwaliteit is opgesteld voor de omgevingskwaliteit van de leefomgeving. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden voor het uiterlijk van gebouwen die belangrijk zijn voor de identiteit van de dorpen en het landelijk gebied van Gemert-Bakel. Alleen in deze beelddragende delen van de gemeente zullen voor welstand randvoorwaarden gelden, de overige gebieden zijn welstandsvrij (met excessenregeling).

Beelddragende gebieden: dorpsranden aan open landschap

Een aantal zones in en direct grenzend aan het visiegebied zijn aangemerkt als dorpsrand aan het open landschap. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de twee gebieden langs de Boekelseweg reeds woningbouw voorzien is, waardoor de feitelijke dorpsrand aan open landschap daar al in westelijke richting opschuift. Hetzelfde geldt voor het gebied ten zuiden van de Deel, waardoor de dorpsrand in noordelijke richting opschuift.

Voor de dorpsranden geldt dat deze zichtbaar zijn vanuit het landelijk gebied en daarmee van invloed zijn op de groene identiteit van de gemeente. Nieuwbouw vraagt om een landschappelijke inpassing om het landelijke en groene karakter te behouden.

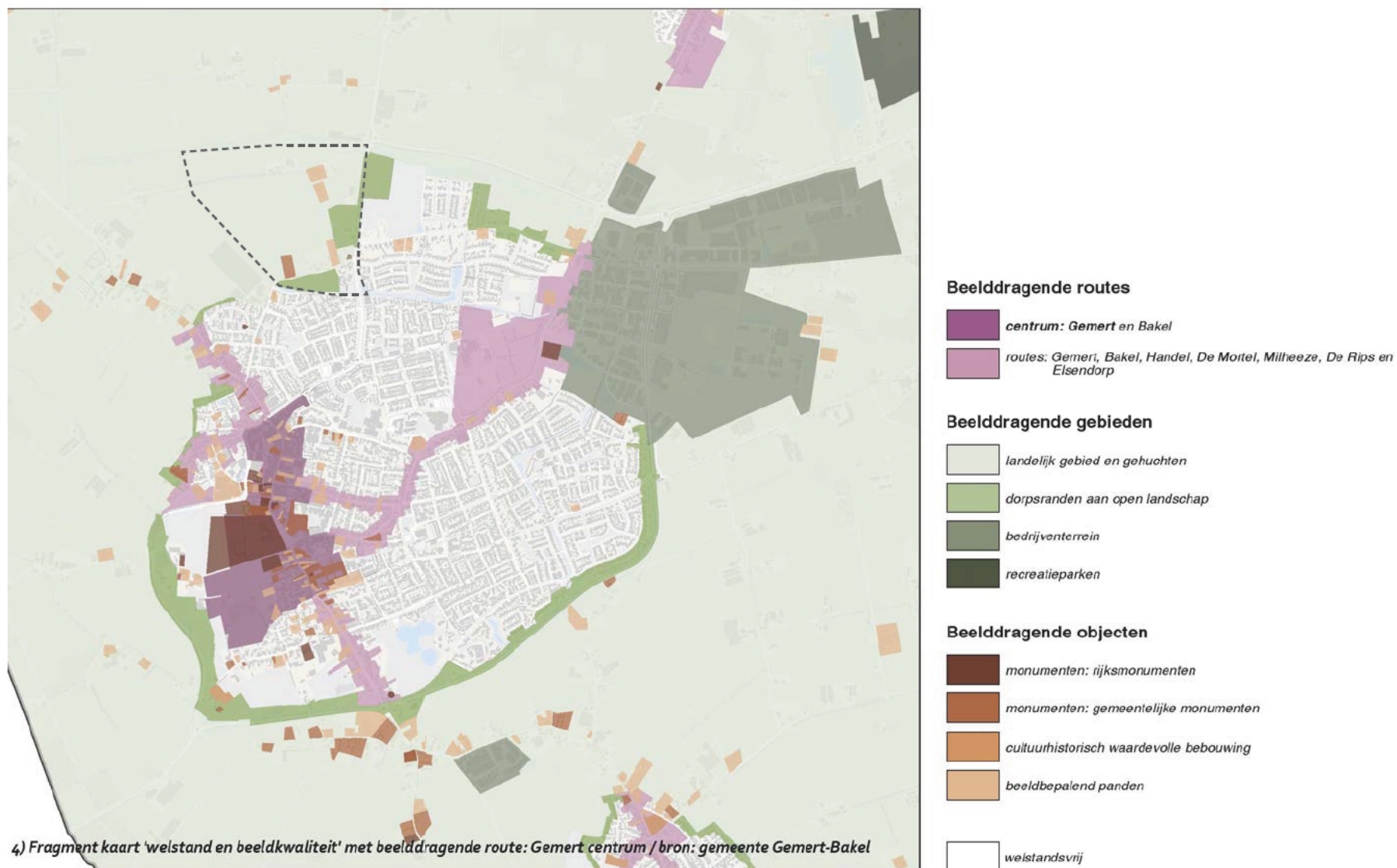
Beelddragende objecten

Binnen het visiegebied bevinden zich één rijksmonument (St. anthoniskapel) en een gemeentelijk monument (Deel 80). Hiervoor geldt dat het van belang is de cultuurhistorische waarde te beschermen, hier is in het cultuurhistorisch onderzoek ook nadrukkelijk aandacht aan besteed (zie ook pagina 32 en verder).

Daarnaast zijn er een aantal beeldbepalende panden aangeduid. Het doel van de Nota Welstand is om de karakteristiek van deze bouwwerken te behouden. Ook aan deze panden is aandacht besteed in het cultuurhistorisch onderzoek.

Voor de Deel valt op dat de monumenten en beeldbepalende panden direct aan de straat staan. Latere toevoegingen in het lint zijn nadrukkelijk in een tweede lijn gebouwd, waardoor de historische opbouw van het lint herkenbaar blijft.

Voor de beeldbepalende panden aan de Deelse Kampen geeft met name de westzijde aan het onverharde pad een beeldbepalende aanblik van het gehucht.



Binnen het visiegebied liggen een aantal beelddragende gebieden en objecten (bron: Nota welstand en beeldkwaliteit Gemert-Bakel, 25-12-2022)

Huidige functies

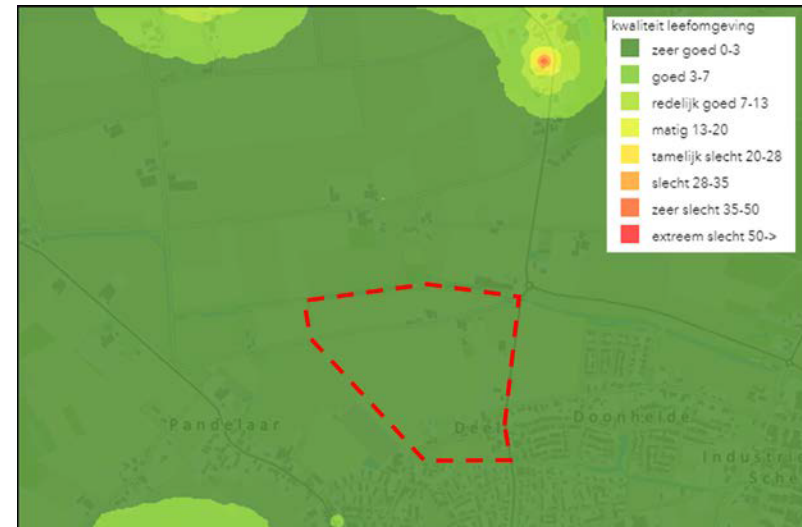
Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie (zoals wonen) moeten we rekeningen houden met bestaande omliggende functies om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Anderzijds willen we voorkomen dat omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de ontwikkeling van het visiegebied. Daartoe is middels een planologische quick scan inzichtelijk gemaakt welke hindercontouren van toepassing zijn in en rondom het visiegebied.

Geurhinder veehouderijen

Er bevinden zich ten noorden van het visiegebied drie melkveehouderijen en een paardenhouderij. De dichtstbijzijnde ligt op ruim 200 meter afstand. Voor deze veehouderijen geldt een vaste afstand van 100 meter waardoor deze geen probleem opleveren. Ook de achtergrondbelasting levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaai

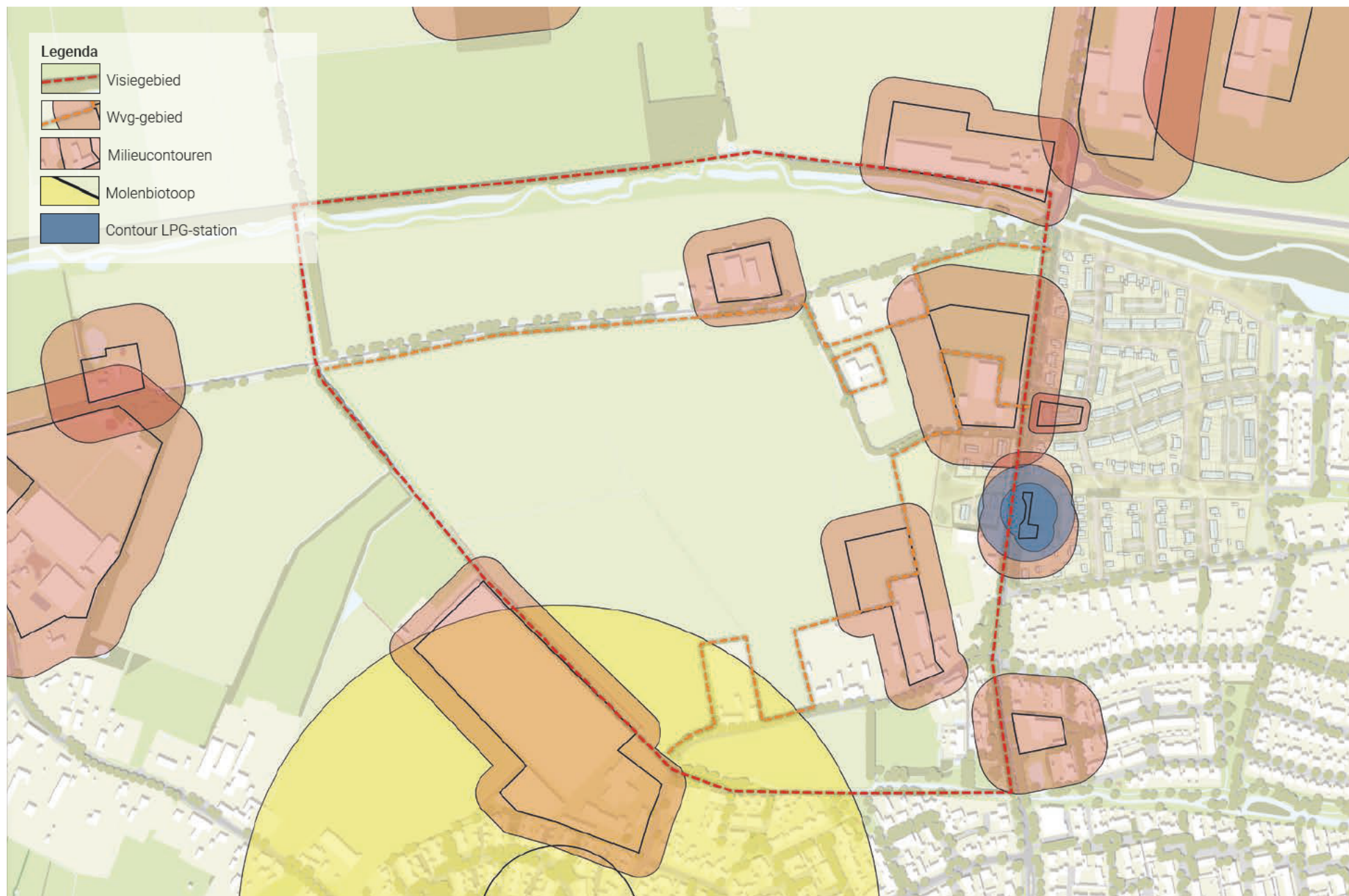
De hiernaast getoonde kaart toont aan dat wegverkeers-lawaaai op de beoogde locatie naar verwachting beperkt is. De Boekelseweg aan de oostrand van het visiegebied kent echter wel een hogere geluidsbelasting, maar niet hoger dan de maximaal te ontheffen waarde. De precieze geluidbelasting in het gebied dient in een later stadium nader in beeld te worden gebracht middels een akoestisch onderzoek (spoor) wegverkeerslawaaai.



Achtergrondbelasting geur maart 2022 (bron: Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant).



Uitsnede kaart geluidbelasting wegverkeer met daarop het onderzoeksgebied globaal in blauw aangegeven (bron: Atlas Leefomgeving).



Bedrijven en milieuzonering

Om een indruk te krijgen van de mate waarin het visiegebied te maken kan hebben van hinder vanuit nabijgelegen bedrijfsfuncties is gekeken naar de aanwezige bedrijfsfuncties in de directe omgeving van het gebied. Deze zijn aangeduid op de kaart hiernaast. Sommige contouren vallen over het visiegebied. Dit geldt voor:

- Champignonkwekerij aan de Boekelseweg (binnen het visiegebied)
- Akkerbouwbedrijf aan de Groenesteeg (binnen het visiegebied)
- Plantenkwekerij aan de Deel (buiten het visiegebied)
- Tuinbouwbedrijf aan de Deel (binnen het visiegebied)
- Akkerbouwbedrijf aan de Boekelseweg (buiten het visiegebied)

Externe veiligheid

Aan de Boekelseweg zit een vulpunt voor een LPG-station.

De brandaandachtsgebieden van de LPG-opslagtank en het LPG-vulpunt én het explosieaandachtsgebied van het vulpunt bevinden zich in het visiegebied. Binnen een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied gelden in beginsel geen aanvullende eisen voor woningen, tenzij in gemeentelijk beleid anders is bepaald. Voor zeer kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kinderdagverblijven) gelden wel aanvullende bouweisen.

Molenbiotoop

Voor het zuidwesten van het visiegebied geldt dat een gedeelte hiervan binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop van molen 'De Bijenkorf' valt. Binnen deze zone gelden regels ter bescherming van de molen. De maximale bouwhoogte binnen deze zone dient berekend te worden middels een formule.

Stikstof

Het visiegebied ligt op circa 12,5 kilometer afstand van een Natura-2000 gebied. Op voorhand wordt geen 'no go' verwacht. Voor de ontwikkeling zal te zijner tijd een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd moeten worden.

Bodem

In het plangebied zijn in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn derhalve ook geen bodemverontreinigingen bekend. De percelen zijn voornamelijk in gebruik geweest ten behoeve van agrarische doeleinden. De milieuhygiënische bodemkwaliteit zal zeer waarschijnlijk geen belemmering vormen voor het plan om woningbouw te realiseren.

Wonen

De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel is groot. Dit geldt zowel voor eigen inwoners van de gemeente als ook voor de regio Zuidoost Brabant. Met de groei van kennisintensieve- en maakindustrie op komst is de vraag naar arbeidsplaatsen en woningen enorm. Daarom heeft de gemeente Gemert-Bakel op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. De intentie is om snel zoveel mogelijk woningen te bouwen, waarbij het streven is om de komende tien jaar 2.400 woningen te realiseren. Het visiegebied Deelse Kampen is daarbij één van de prioritaire projecten voor de gemeente, omdat daar circa 600 - 800 woningen zijn voorzien. Daarbij is niet alleen het aantal, maar ook het type woningen van belang. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Dit is vertaald in de woonvisie: 30% in de sociale huur, 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 25% dure woningen.

Voorzieningen

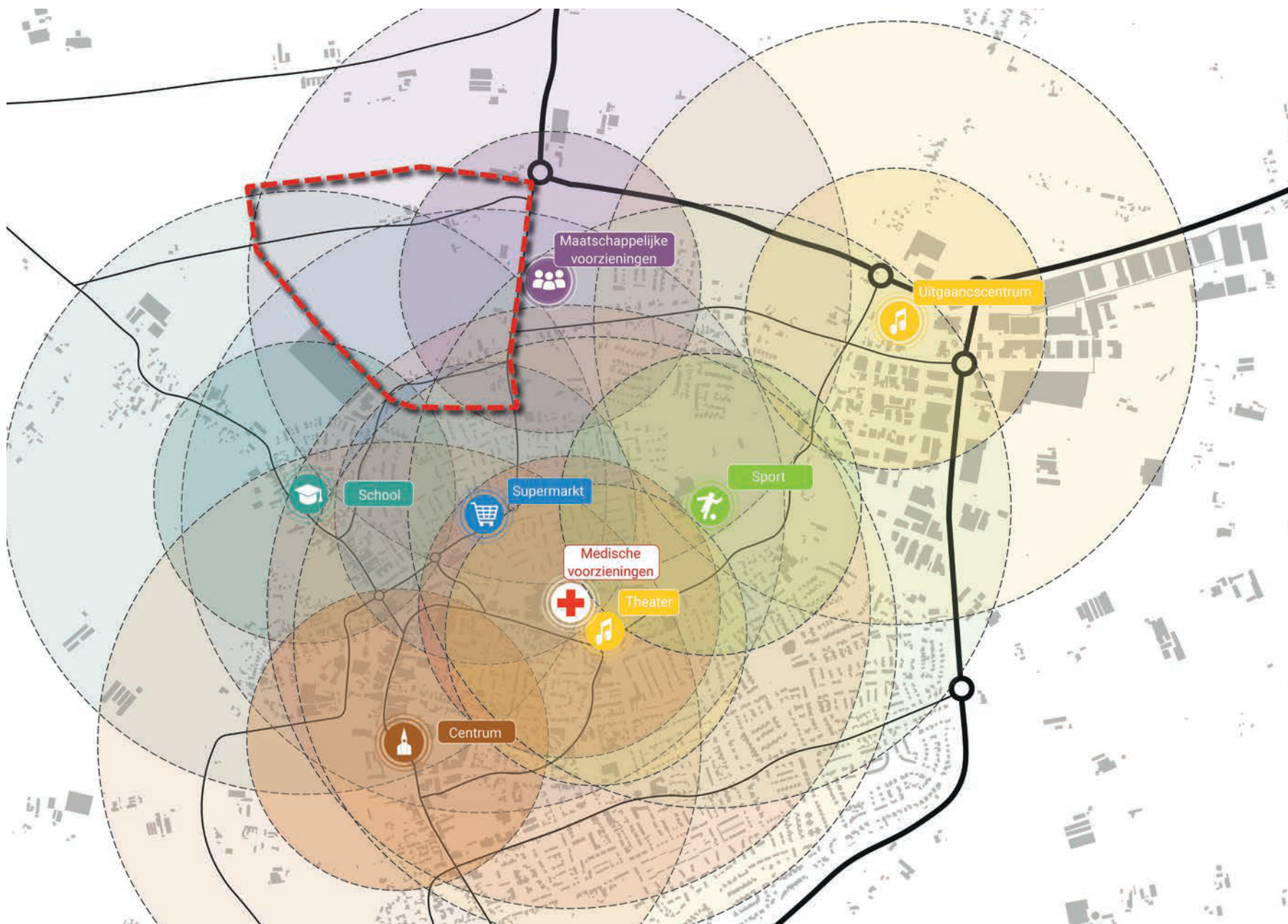
Voor een prettige en toekomstbestendige woonomgeving is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen van belang. We denken daarbij aan eerstelijnszorgvoorzieningen, scholen en winkels voor de eerste levensbehoeften. Ook toegankelijk openbaar vervoer is van belang. Bij de Boekelseweg is de dichtstbijzijnde bushalte te vinden.

Goede toegankelijkheid van voorzieningen is in het bijzonder voor ouderen van belang. Ouderen lopen circa 10 tot 20 minuten waarbinnen een afstand van maximaal 500 meter acceptabel is. Een goede inrichting van de looproute met voldoende rustpunten en schaduw is daarbij van belang.

Het CROW hanteert op basis van analyses 500 meter als goed beloopbaar en 1.000 meter als maximaal beloopbare grens. Deze afstanden zijn op de hierna opgenomen kaart inzichtelijk gemaakt voor de volgende functies (hemelsbreed):

- Supermarkt
- Basisschool
- Medisch centrum
- Centrum Gemert

Op de kaart is te zien dat de supermarkt op ongeveer 500 tot 1.000 meter loopafstand ligt. Dat is wat meer dan eigenlijk wenselijk is. Hetzelfde geldt voor de basisschool en medische voorzieningen. Nabij het plangebied (in Doonheide II) voorziet het bestemmingsplan wel in realisatie van maatschappelijke voorzieningen (nader te bepalen). Het centrum van Gemert ligt buiten de maximale loopafstand van 1.000 meter.



Dichtst bijzijnde voorzieningen met loopafstanden (500 meter en 1.000 meter)

Conclusie laag 3 Occupatie

Cultuurhistorie

Als we kijken naar de occupatie van het visiegebied, dan zien we dat het gebied een lange historie kent en dat de cultuurhistorische waarde van grote delen van het gebied hoog zijn. Met name de gehuchten Deelse kampen en Deel zijn zeer karakteristiek. Het gaat daarbij om de ensemblewaarde van historische erven met waardevolle bebouwing en de verweving met de omliggende agrarische percelen. Dit gegeven is een uitdaging voor de visie. Want een verdere verstedelijking op de hogere gronden past bij het oorspronkelijke occupatiepatroon. Maar daarbij moeten we met respect omgaan met de bestaande cultuurhistorische waarden, die ook weer belangrijk zijn als identiteitsdrager van het gebied.

Ruimtelijke structuur

Landschappelijk gezien zijn er veel waardevolle groenelementen verdwenen met de ruilverkaveling in de jaren '70. De waardevolle landschappelijke elementen bevinden zich met name langs de randen van en structuurlijnen in het gebied: Peelsche Loop, Molenbroekseloop, Groenesteeg, Deelse Kampen. Er zijn echter wel kansen om landschapselementen en oude padenstructuren terug te brengen bij ontwikkeling van het visiegebied. Tevens is het van belang de zichtlijn vanuit de Lebber een vervolg te geven in het gebied

Wanneer we naar de huidige functies in en om het visiegebied kijken dan verhouden de meeste zich goed tot een ontwikkeling van een woongebied. Voor enkele functies geldt dat er rekening met een milieucontour gehouden dient te worden bij ontwikkeling van het gebied (o.a. molenbiotoop van Molen de Bijenkorf). Op voorhand zijn er geen 'no go's' voor de ontwikkeling van het gebied.

Wonen als opgave

De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel is groot. De gemeente Gemert-Bakel heeft op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. De intentie is om snel zoveel mogelijk woningen te bouwen, waarbij het streven is om de komende tien jaar 2.400 woningen te realiseren, waarvan circa 600 - 800 in het wvg-gebied. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Dit is vertaald in de woonvisie: 30% in de sociale huur, 45% betaalbare huur- en koopwoningen en 25% dure woningen.

Aandacht voor voorzieningen

Het voorzieningenaanbod is een aandachtspunt om een vitale, toekomstbestendige woonomgeving te realiseren. Het visiegebied ligt relatief ver van het centrum. Eigenlijk is er alleen een bushalte voor handen op loopafstand van (een groot deel) van het visiegebied. Voor scholen, winkels en andere voorzieningen zijn de afstanden langer.

Conclusie lagenbenadering

Met de ambitie van de gemeente Gemert-Bakel om 2.400 woningen te realiseren de komende tien jaar is evident dat dat niet past binnen het bestaand stedelijk gebied. Een aanzienlijk deel van deze opgave zal bij Gemert gerealiseerd moeten worden. In Gemert is Doonheide II (288 woningen) in ontwikkeling en is de planvorming voor Doonheide III (circa 230 woningen) in voorbereiding.

De gemeente Gemert-Bakel acht het wenselijk om uit te breiden binnen de rondwegen. Zo liggen woningen dichtbij de voorzieningen in de kern en vormen auto ontsluitingen zo min mogelijk barrières in het dorp. Aan de zuid- en oostzijde zijn er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden meer binnen de rondwegen. Daarbij speelt ook mee dat de gemeente Gemert-Bakel De Mortel als zelfstandige kern ruimtelijk ervaarbaar wil houden.

Als we wat uitzoomen naar de ruimere context rondom Gemert, dan zien we dat Gemert aan de west- en zuidzijde volledig ingeklemd ligt tussen beschermde oude akkers. Dit zijn de hogere gronden waar van origine occupatie is ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn juist de hoger gelegen oude akkers (met bijbehorende bebouwing en beplanting) zeer waardevol en is de behoud van de gehuchten en open akkers behoudenswaardig. Dit is in tegenspraak met het principe van bodem- en watersturend ontwikkelen. Vanuit het principe bodem-

Uitbreidingen aan de westelijke rand zijn moeilijk voorstelbaar vanwege de karakteristieke ligging van het kasteel (en het centrum) aan de westelijke rand.

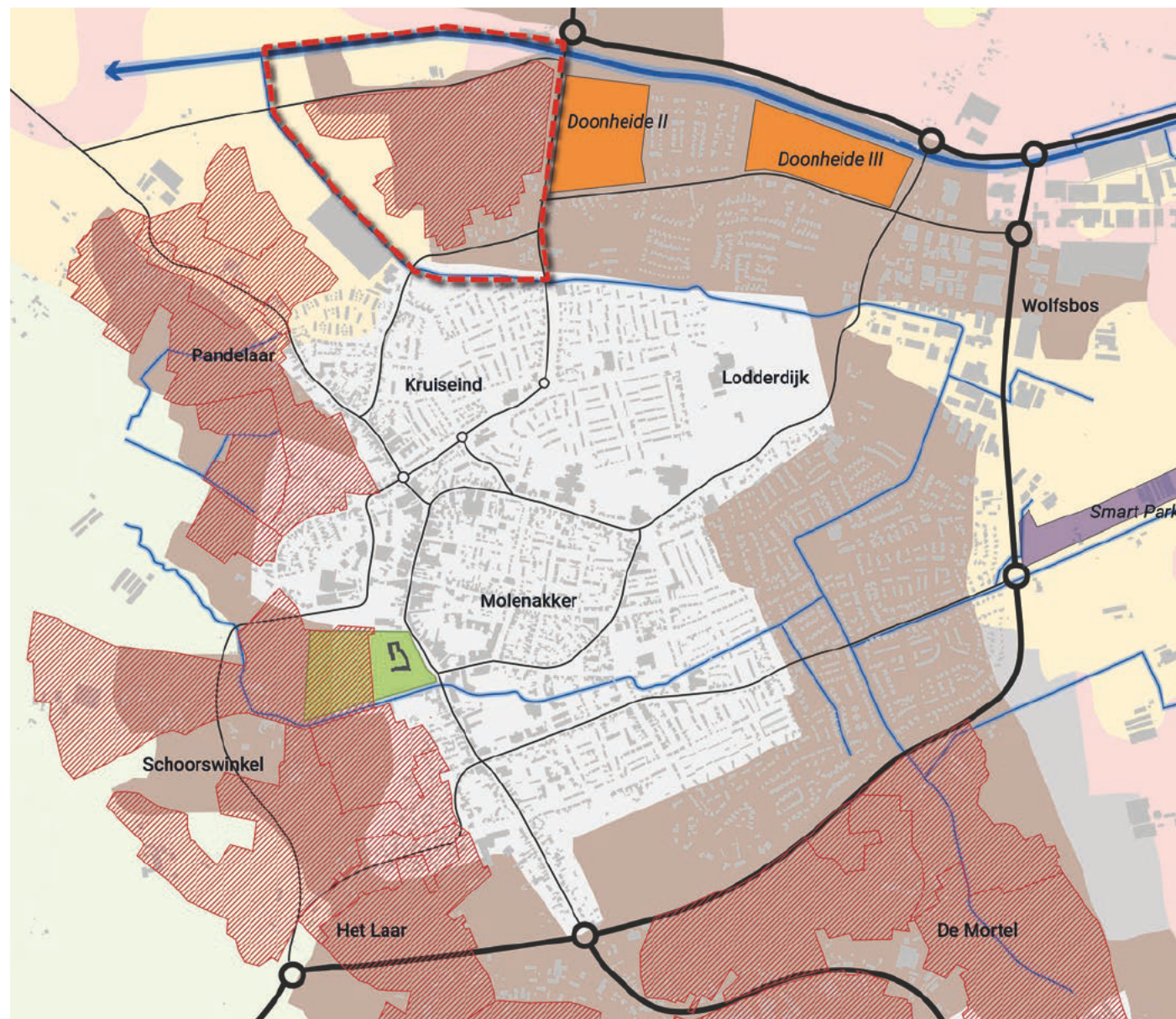
Dat maakt dat de voorziene stedelijke ontwikkeling Deelse Kampen een kansrijk gebied is om een aantrekkelijk woongebied te realiseren. Voor een groot deel op de hoger gelegen zandgronden, dichtbij de rondweg (Noord-Om) en op acceptabele afstand van de voozieningen. Daarbij is het capaciteitsvraagstuk ten aanzien van verkeer een belangrijk aandachtspunt is.

Als we uitgaan van het principe bodem-water gestuurd ontwikkelen dan is de zone rond de westelijke visiegrens minder geschikt om woningbouw te ontwikkelen, gezien de lagere ligging, de hier aanwezige grondwaterstand en de potentie om hier water te bergen en af te voeren. Wél kan deze zone deel uitmaken van een integrale visie waarin waterberging en woningbouw samen gaan en dit lager gelegen gebied een landschappelijke en recreatieve meerwaarde vormt.

Gezien de grote behoefte aan woningen, het feit dat Gemert omgeven is door oude akkers en vanuit het principe bodem-water gestuurd ontwikkelen denken we dat Deelse Kampen een goede locatie voor woningbouwontwikkeling is. Daarbij is het wel van belang om zorgvuldig om te gaan met de belangrijkste cultuurhistorische waarden.

Legenda

-  Visiegebied
-  Oude akkers - beschermd
-  Hoge zwarte enkeerdgronden
-  Gooreerdgronden
-  Beekeerdgronden
-  Veldpodzolgronden
-  Infrastructuur
-  Waterstructuur
-  Kasteel(terrein)
-  Bestaande woningbouw-plannen
-  Beoogde uitbreiding bedrij-
venterrein Smart Park



Ligging plangebied in Gemert (schaal 1:20.000)

De openheid van het gebied zal bij een woningbouwontwikkeling hoe dan ook verloren gaan, daarentegen zijn er wel kansen om met een nieuwe landschappelijke structuur te refereren aan de meer besloten landschappelijke structuur van voor de ruilverkaveling. Door in de ontwikkeling de verdwenen landschapsstructuren weer in ere te herstellen, kan het verdwijnen van het huidige open cultuurhistorische akkercomplex mogelijk gerechtvaardigd worden. Hier zijn ook zeker kansen om de natuurwaarden en netwerken van ecologische verbindingen te versterken.

Mobiliteit is van groot belang voor de ontwikkeling. In de basis is de ligging nabij de rotonde van de Noord-Om gunstig om verkeer via de rondwegen op het regionale netwerk te krijgen. Echter zijn deze netwerken én de kruisingen al erg druk. Het verkennend verkeersonderzoek laat zien dat de ontsluiting via de Groenesteeg naar de Noordom een goede ontsluiting kan bieden.

Voor de noordrand van Gemert geldt dat de Peelsche Loop als natuurlijke grens geldt. Ruimtelijk gezien is het logisch om deze natuurlijke grens door te zetten. Dat wil niet zeggen dat er woningbouw moet komen, maar in het kader van de visie is het wenselijk om dit deelgebied mee te nemen:

- Kansen om ecologische netwerk te versterken en flora en fauna uit de kern in verbinding te brengen met de Peelsche Loop

- Kansen om de Peelsche Loop als extensief recreatiegebied met de beoogde woonbuurt te ontwikkelen (zoals ook bij Doonheide I en II het geval is).
- Meer ruimte om naar de beste verkeersafwikkeling vanuit het visiegebied naar de rotonde Noordom te zorgen.
- Het terugbrengen van de landweer is een kans voor het herstellen van de cultuurhistorische waarden.
- Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de zone Peelsche Loop – Groenesteeg minder waardevol dan het zuidelijk visiegebied (noot: vanuit archeologie kan dit anders zijn als er meer duidelijkheid komt over het tracé van de landweer).

Alles overwegend is een combinatie van woningbouwontwikkeling en waterberging binnen het visiegebied voorstelbaar. Een natuurinclusieve ontwikkeling met respect voor de meest belangrijke cultuurhistorische waarden is daarbij van belang. Vanuit archeologisch perspectief geeft de Landweer identiteit aan het gebied. Meer inzicht in het tracé is wenselijk, om de Landweer een volwaardige plek in de visie te geven. Tevens is een nadere studie op de verkeerswikkeling van de ontwikkeling noodzakelijk. Tot slot is bij het vormgeven van de visie aandacht voor het voorzieningenniveau van belang om een toekomstbestendige woonomgeving te realiseren.

Voor deze analyse geraadpleegde bronnen

- TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant
- Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040
- Legger Oppervlaktewater, Waterschap Aa en Maas
- Hemelwaterstructuurplan 2023, Gemert-Bakel
- SAB (2023). Quick scan natuur+ Gemert, Deel – Groenesteeg. Projectnummer: 220390. 14 april 2023.
- SAB (2024). Planologische quickscan Deel-Groenesteeg, 19 april 2024.
- RAAP (2023). Een cultuurhistorisch onderzoek voor de Deelse Kampen en omgeving (gem. Gemert-Bakel). ISSN: 0925-6229. 8 september 2023.
- Het Archeologie bureau (2016), Beleid Oude Akkers, Gemert Bakel
- www.heemkundekringgemert.nl (historische foto's)
- www.gemert-bakel.nl/groene-kaart
- Gemeente Gemeert-Bakel. Nota welstand en beeldkwaliteit. 15 december 2022.
- BOOT (2024). Geohydrologisch onderzoek Groenesteeg te Gemert-Bakel. Projectnummer: P22-0613. 16 januari 2024.
- Mobycon (2024). Eerste verkenning verkeer Wvg-gebied in Gemert. Projectnummer: M07823-R-E2. 15 maart 2024.

Gemeente Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421 CV Gemert

Tel.: 0492-378 500



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl



Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.