

Bestemmingsplan
Herziening Landgoed Gagel, Gemert-
Bakel
toelichting

Bestemmingsplan
Herziening Landgoed Gagel, Gemert-
Bakel
Toelichting

ontwerpplan ter visie vastgesteld vastgesteld plan ter visie onherroepelijk	2 april 2012
--	--------------

INHOUD

1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	2
2.1 Nieuwe landgoederen in Brabant	2
2.2 Verordening Ruimte	3
2.3 Reconstructieplan De Peel	4
2.4 Bestemmingsplan “Landgoederen Gemert- Bakel”	5
3. GEBIEDSANALYSE	6
3.1 Wijdere omgeving	6
4. PLANBESCHRIJVING	8
4.1 Bestaande kenmerken	8
4.2 Planvorming	8
5. INRICHTINGSPLAN	10
5.1 Inrichtingsplan	10
5.2 Bebouwing	10
5.3 Openbaarheid	10
5.4 Beeldkwaliteitplan	11
5.4.1. Beeldkwaliteiten	11
5.5 Grondgebruik/ruimtebalans	13
6. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
6.1 Bodemkwaliteit	14
6.2 Wet geluidhinder	14
6.3 Wet luchtkwaliteit	14
6.4 Externe veiligheid	15
6.5 Wet geurhinder & veehouderij	15
6.6 Waterparagraaf	15
6.7 Archeologie & cultuurhistorie	18
6.8 Natuurbescherming en Flora en Fauna	19
7. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	20
8. VOOROVERLEG	20
9. ZIENSWIJZEN	20
BIJLAGE 1; beheerplan	
BIJLAGE 2; beheerskaart	
BIJLAGE 3; beplantingsplan	
BIJLAGE 4; beplantingskaart	
BIJLAGE 5; afbeeldingen	

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan voor het nieuwe landgoed Gagel in Handel, gemeente Gemert-Bakel.

De aanleiding voor dit plan wordt gevormd door het verzoek van de families Versantvoort, om het bouwblok voor de landhuizen van vorm en omvang aan te passen.

Op dit moment loopt er door het bouwblok, waar drie landhuizen mogelijk zijn gemaakt, een rioolpersleiding. Dit beperkt de bebouwingsmogelijkheden op het bouwblok.

Tevens is er abusievelijk de gebiedsaanduiding 'Waarde oude akker' op het bouwblok gelegd. Dit maakt bouwen onmogelijk. Dit is uiteraard niet de bedoeling, maar is bedoeld om de omliggende gronden te beschermen. Er is immers bij de uitvoerige studie naar de locatie van de landhuizen in eerste instantie, al bekeken of eventuele cultuurhistorische waarden worden belemmerd.

Om de drie landhuizen wel te kunnen realiseren dient het bouwblok aan gepast te worden en dus het bestemmingsplan herzien te worden.

2. BELEIDSKADER

Voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied zijn primair de plannen en beleidsdoelstellingen vanuit het grotere verband richtinggevend. Omdat het hier gaat om een inhoudelijk minimale aanpassing wordt het hiervoor geldende beleid voor zover relevant summier besproken.

2.1 Nieuwe landgoederen in Brabant

Eind 2004 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen in Brabant gepubliceerd. Het voorgaande bestemmingsplan ("Landgoederen Gemert- Bakel") is op deze notitie gebaseerd. Hieronder worden de kernpunten uit de beleidsnotitie kort genoemd.

Definitie nieuw landgoed (citaat)

Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

einde citaat

Wooneenheden

citaat

De "eerste" 15 hectare, waarbij sprake dient te zijn van minimaal 7,5 ha (landelijke regio), dan wel 5 ha (stedelijke regio) nieuwe natuur genereert maximaal 3 wooneenheden. Deze 15 ha vormt een soort van 'basis'.

Om 4 wooneenheden te realiseren in de landelijke regio dient vervolgens minimaal 20 hectare nieuw landgoed, waarvan minimaal 10 hectare nieuwe natuur is, ontwikkeld te worden.

Aan een wooneenheid mag maximaal 7.500 m² privéterrein worden toegestaan. De inhoud van een wooneenheid mag maximaal 1.500 m³ bedragen.

einde citaat

Landgoed Gagel omvat de inbreng van 17,2 ha AHS. Daarom:

- zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan en
- is minimaal 7,5 ha nieuwe natuur / bos vereist.

2.2 Verordening ruimte

In maart 2011 is de Verordening Ruimte in zijn huidige vorm in werking getreden. Bij de ontwikkeling van het landgoed was de Verordening Ruimte nog niet in werking getreden waar het gaat om het realiseren van landgoederen.

De Verordening Ruimte stelt de volgende regels met betrekking tot landgoederen;

- “1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 hectare waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging en de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft;
 - b. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - c. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
3. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, voorziet erin dat:
 - a. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
 - b. per wooneenheid de aanleg van ten minste 5 hectare landgoed, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, is verzekerd waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
 - c. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - d. de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.
4. Ingeval een bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een landgoed zijn het tweede en derde lid van overeenkomstige toepassing, tenzij een landgoed is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang, bedoeld in artikel 7.8.
5. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het derde lid toegelaten bebouwing, anders dan wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling:
 - a. een bijdrage levert aan de versterking of het behoud van het landgoed;
 - b. past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft.”

De onderstreepte regeling is voor dit bestemmingsplan van toepassing:

- voorwaarden om te verzekeren dat de landhuizen slecht gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed;
- bebouwing moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd
- per wooneenheid de aanleg van ten minste 5 hectare landgoed, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, is verzekerd waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling

Het geldende beeldkwaliteitplan/paragraaf zoals geldend voor het bestemmingsplan "Landgoederen Gemert-Bakel" zal onverminderd blijven gelden voor onderhavig bestemmingsplan.

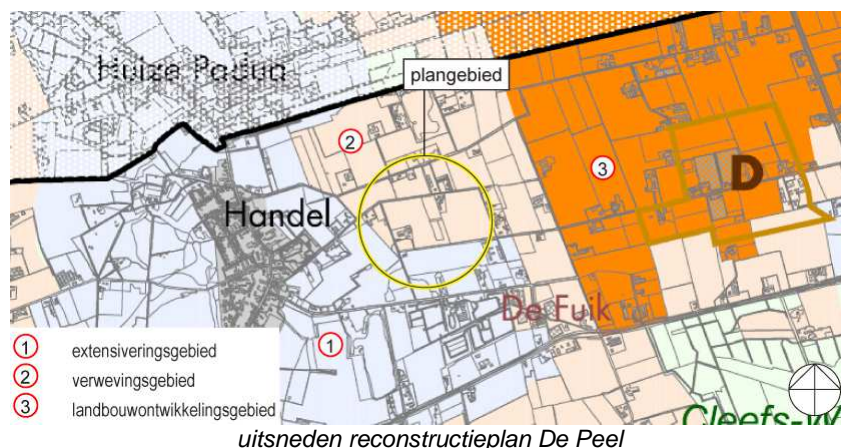
Tevens blijft de mogelijkheid voor maximaal drie landhuizen welke gelegen dienen te zijn in één bouwblok.

Ook zal bij deze herziening zorg gedragen worden dat de oppervlakte voor natuurontwikkeling niet in het gedrang komt. Daar waar natuur ingeleverd wordt op de locatie van het nieuwe bouwblok, zal gerealiseerd worden op de locatie waar bouwblok wegvalt.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

2.3. Reconstructieplan De Peel

In het reconstructieplan De Peel is het plangebied 'Gagel' gelegen binnen de aanduiding *verwevingsgebied*, aan twee zijden begrensd door *extensiveringsgebied*.



Het reconstructieplan (bovenstaande afbeelding) bevat geen expliciete doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Maar deze landgoederen hebben als positieve effecten versterking van natuur en landschap en het bieden van hoogwaardige wooneenheden, waardoor de sociale differentiatie in het landelijk gebied toeneemt.

De wooneenheden zullen gerealiseerd worden in het extensiveringsgebied Wonen met primaat wonen.

Dit bouwblok past binnen de doelstelling van het Reconstructieplan De Peel.

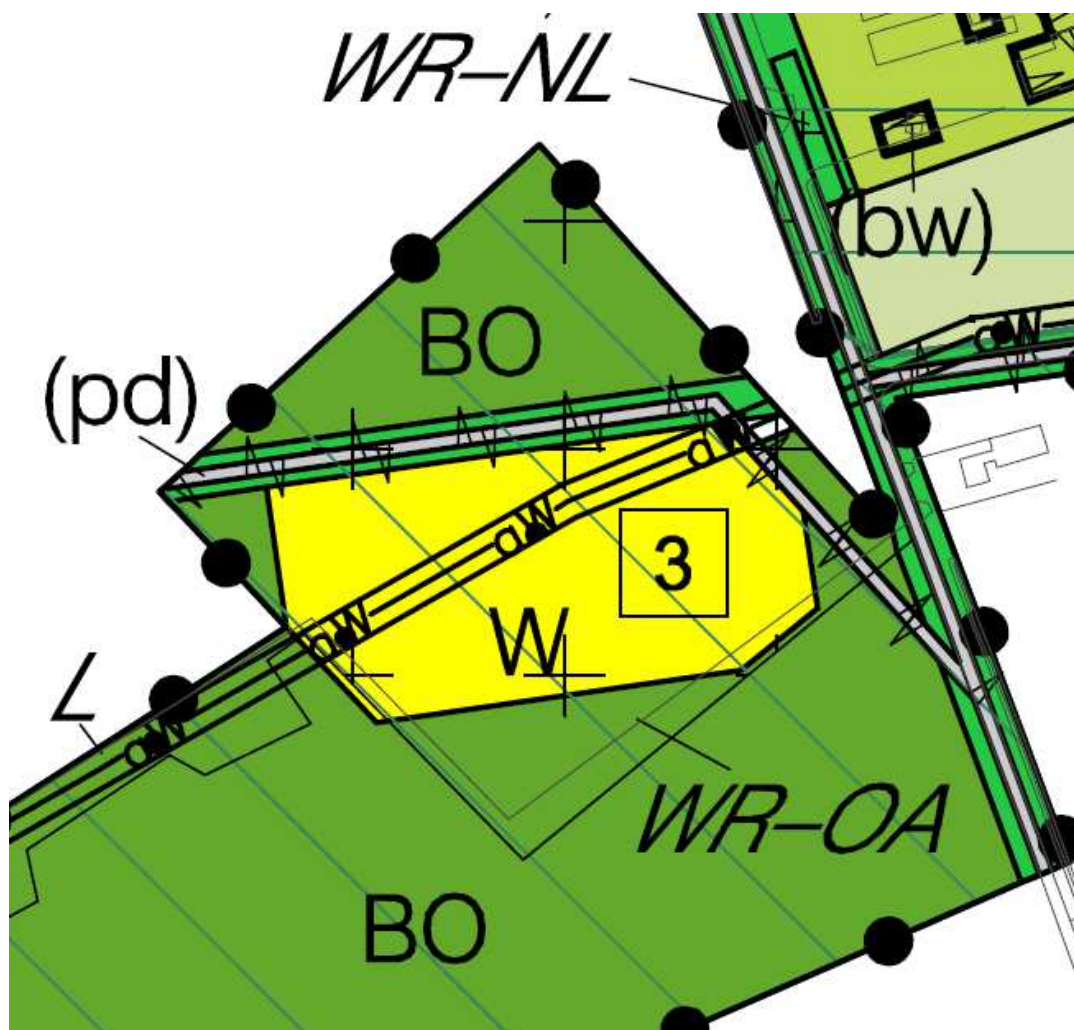
2.4. Bestemmingsplan “Landgoederen Gemert-Bakel”

Op 28 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan “Landgoederen Gemert-Bakel” vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed in Handel.

Dit plan is in september 2010 onherroepelijk geworden.

Inmiddels zijn ook de kwalitatieve verplichtingen in de openbare registers ingeschreven.

Echter omdat er een riooltransportleiding van het Waterschap door het bouwblok voor de drie landhuizen is gelegen, kunnen de drie landhuizen niet naar behoren ontwikkeld worden.



Tevens is geconstateerd dat de gebiedsaanduiding ‘Waarde - Oude akker’ is gelegen over het bouwblok. Dit maakt het bouwen op dit bouwblok onmogelijk.

Gezien bovenstaande redenen dient het bouwblok een andere situering te krijgen om zo het landgoedplan juist te kunnen uitvoeren.

Dit onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze aanpassing.

3. GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een korte beschrijving van de bestaande toestand in groter en kleiner verband.

3.1 Wijdere omgeving

Sprake is van een losse ordening van 'bijzondere' ruimtelijke elementen, met name het groene dorp Handel, het recreatiecentrum De Rooije Plas / camping De Rooye Asch, het plangebied, de ontgrondingplas van Van Handel en het terrein van Huize Padua.

De ontwikkeling van het landgoed vormt geen vreemd element in de omgeving. Eerder kan de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied als een logisch, eigentijds initiatief worden gezien. Als geheel is er in de wijdere omgeving een trend van ontwikkeling tot een woon-recreatielandschap.

Ontsluiting

De hoofdontsluitingen in de wijdere omgeving zijn:

- de Peeldijk - Elsendorpseweg als gebiedsontsluitingsweg voor het bovenlokale verkeer;
- de dorpenweg Gemert - Handel - Boekel voor het lokale verkeer;
- de Heereveldseweg en Kapelweg voor de relatie dorp - buitengebied.

Het plangebied is ontsloten door de Kapelweg en Dompthoorn. De Gagelweg is ter hoogte van het plangebied onverhard. Via de vakantiehoeve en door het aangrenzende bos loopt een openbaar wandelpad met een lengte van ca 500 meter.

Bebouwing en functies

Binnen het plangebied liggen de vakantiehoeve, agrarische gronden zonder bebouwing en bospercelen. Twee burgerwoningen aan de Heereveldseweg nrs. 49 en 51 zijn eigendom van de familie Versantvoort.

Rond het plangebied met de vakantiehoeve liggen drie agrarische bedrijven en grenzend aan het plangebied 10 woningen: 7 aan de Kapelweg en 3 aan de Heereveldseweg.

Bepanting

Het plangebied met de omgeving maakt in het westelijke deel een groene indruk door de aanwezige bossen en verspreide bepanting langs de wegen en op de woonpercelen. De bepanting kent geen duidelijke structuur. Langs de Dompthoorn staan aan weerszijden bomen, berken aan de ene kant en eiken aan de andere kant. Langs de Gagelweg staat aan één zijde een rij mooie volwassen eiken. Langs de Kapelweg staat alleen begroeiing langs het westelijke deel.

Bestaande ruimteverdeling landgoed

De bestaande ruimteverdeling binnen het landgoed (exclusief de bestaande wegen op gemeenteground) is:

- bos	5,2 ha
- vakantiehoeve	3,0 ha
- agrarisch	<u>17,2 ha</u>
Totaal	25,4 ha

Leidingen

Uit een Klic-melding blijkt dat in en nabij het plangebied de volgende leidingen liggen

- Rioolpersleiding van het waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt een zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke aanpassing voor het Landgoed Gagel beschreven. Het plan voldoet aan de provinciale beleidsdoelstelling.

4.1 Bestaande kenmerken

Bebouwing

Nabij het plangebied ligt de bebouwing van de vakantiehoeve. Het plangebied is voorts omgeven met los gespreide clusters van bebouwing.

Er is geen sprake van een duidelijke structuur. Bovendien is de architectuur/kwaliteit vriendelijk maar eenvoudig van karakter. De aanwezige bebouwing biedt geen direct aanknopingspunt voor de architectuur van de nieuwe landhuizen.

Ruimten en zichtlijnen

Een versnipperd beplantingspatroon werkt ook door in het ruimtelijke beeld. Er is sprake van onduidelijke ruimten. Een mooi harmonisch landschapsbeeld ontbreekt. Het enige interessante gegeven is dat de rechte Gagelweg in de zichtlijn van de dorpskerk ligt. De kerktoeren is niet hoog, zodat ook dit gegeven bescheiden is. Desalniettemin zal dit ene bijzondere punt in het plan benut worden.

Totaalbeeld

De kenmerken van de bestaande toestand zijn:

- een halfopen landschap;
- de rationele ontginningsstructuur is dominant;
- er is een verbrokkeld beplantingspatroon en een verbrokkeld bebouwingspatroon;
- er ontbreken bijzondere kwaliteiten;
- het gebied verkeert in een transformatieproces van agrarisch gebruik naar een woon-recreatie landschap.

4.2 Planvorming

Ruimtelijke uitgangspunten

Uitgangspunt voor het nieuwe landgoed is het versterken van de – zij het beperkt – aanwezige kwaliteiten. Uit onderstaande onderbouwing zal blijken dat het aanpassen van het bouwblok geen nadelige effecten heeft op de kwaliteit van het landgoed.

Onderstaande kwaliteiten zullen meegenomen worden in de planvorming.

1. De zichtlijn Gagelweg – kerk wordt versterkt.
2. In het landgoed moet minimaal 7,5 ha nieuw bos-natuur worden opgenomen met een robuuste structuur.
3. De drie landhuizen moeten een bouwkundig ensemble vormen en tegelijkertijd een oriëntatiepunt (hoogtepunt) in het nieuwe landgoed vormen.

Basisinrichtingsplan

Uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten leidt tot het basisinrichtingsplan. Binnen dit basisinrichtingsplan is de locatie voor de situering van de drie landhuizen weergegeven. De landhuizengroep moet een hoogte- c.q. oriëntatiepunt op het landgoed vormen. Daarom is de locatie structureel aan een lange ruimtelijke as gelegen.

Locatie landhuizen

De locatiekeuze van de landhuizen is gebaseerd op een studie van alternatieve locaties.

Voor de locatiekeuze zijn bepalend:

- de ligging aan de landschappelijke as van de Gagelweg. Deze wordt voor de landhuizen doorgetrokken en sluit aan op een nieuw dorpspad via de locatie Van Thiel;
- de gekozen locatie laat ruimte voor de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten gebied van bos en natuur in het centrale deel van het landgoed;
- de gekozen locatie leidt tot een goede ruimtelijke verbondenheid van het nieuwe landgoed met het dorpsgebied Handel. Het nieuwe dorpspad tussen de verlengde Gagelweg en de Kapelweg via de locatie Van Thiel is daarbij van essentieel belang.

Het naar het zuiden verplaatsen van het bouwblok doet geen afbreuk aan de argumenten voor de locatie van de landhuizen.

5. INRICHTINGSPLAN

5.1 Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan is sprake is van een transformatie van verspreide gronden met verschillende functies tot één samenhangend landgoed. De duurzaamheid van deze samenhang wordt gewaarborgd door de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de familie Versantvoort. Het beheer- en beplantingsplan door Staro opgesteld maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt ook de inrichting van het plangebied van dit bestemmingsplan zekergestellt.

De onderdelen betrekking op de landhuizen worden in de hierna volgende paragrafen expliciet behandeld.

Door de aanpassing van het bouwblok wordt ook op een aantal kleine onderdelen het inrichtingsplan aangepast. Volgens de kwalitatieve verplichtingen behorende bij het Landgoed Gagel is aanpassing van het inrichtingsplan alleen mogelijk met goedkeuring van de gemeente.

Naar aanleiding van het onderliggende verzoek in het inrichtingsplan opnieuw beoordeeld en is het volgende advies door de gemeente afgegeven:

“Het gebied waarin de wijzigingsvoorstellen gelegen zijn is vormgegeven als een boskamer met daarin een ruimte voor de bouw van 3 woningen. De woningen en de ruimte zijn dus vanaf het landschap minimaal beleefbaar. Wel is er een openbaar wandelpad waarvandaan de ruimte beleefd kan worden. Omdat het in het landschap zichtbaar is als bos geeft dit mogelijkheden om de ruimte in het bos aan te passen zonder grote consequenties voor de landschapsbeleving.

De woningen op het perceel worden in het oorspronkelijk plan omgeven door bos. Dat concept moet in stand blijven. Voorgesteld wordt dat de westzijde van het perceel wordt aangeplant met een singel van 10 m breed.

De bomenlaan op het perceel is een verlenging van de bomenlaan van de Gagelweg aan de andere kant van de Dompthoorn. Dit is een, als hedendaagse toevoeging, voortzetting van een cultuurhistorische waarde in dezelfde vorm als het oude laanelement. Dit laanelement is een enkele bomenlaan.

Als de nieuwe bewoners behoefte hebben aan privacy aan de zijde van de laan met openbaar wandelpad dan kunnen ze daar in hun tuin zelf maatregelen voor nemen bijvoorbeeld door een haag te planten.

Conclusie is dat er in het kader van het inrichtingsplan wel mee gewerkt kan worden aan verandering van het te bebouwen mits de bosrand in stand blijft.

Deze bosrand zal dan ook in het bestemmingsplan als zodanig bestemd worden.

5.2 Bebouwing

Dit bestemmingsplan regelt een bouwblok voor drie landhuizen, onderdeel van het landgoed. Deze zijn gesitueerd in het blok tegenover de Gagelweg. De bij de landhuizen behorende huispercelen bedragen ca 3500 m². Conform de provinciale richtlijnen moet de inhoud van de huizen minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³ bedragen.

In vergelijking met het nu geldende bestemmingsplan voor landgoed Gagel, ligt het bouwblok voor de landhuizen zuidelijker. Hierdoor komt de rioolpersleiding niet in het bouwblok te liggen.

De landhuizen worden gebouwd naar typologie van het historische langgevelboerderij-gebouw, vertaald in een moderne architectuur.

De achtertuinen zijn gunstig op de zon gelegen en grenzen aan bestaand bos. De ontsluiting van de landhuizen geschiedt via een zuidelijke inrit van halfverharding. Over dit erf loopt ook de nieuwe laan dat vanuit het dorp via het perceel van Van Thiel Bloemen wordt aangelegd.

Aan de noordzijde van het erf wordt nieuw bos met grote bomen ingeplant. Het erf met de landhuizen zal derhalve met bos omzoomd zijn. Wel moet de zichtlijn vanuit de Gagelweg naar de kerktoren open blijven.

N.B.

Minimaal 60% van de volgens de provinciale nota Rood voor Groen vereiste groene component moet zijn gerealiseerd voordat gestart kan worden met de realisering van de rode component. Dit betekent voor dit landgoed, dat $0,6 \times 9,4 = 5,6$ ha nieuwe natuur/bos moet zijn gerealiseerd, voordat een bouwvergunning voor een nieuw landhuis mag worden verleend. Een en ander is in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers worden vastgelegd.

5.3 Openbaarheid

Een essentiële voorwaarde voor de nieuwe landgoederen is de openbare toegankelijkheid ervan. Het nieuwe landschap en de nieuwe landhuizen moeten kwaliteit bieden en ervaren kunnen worden. Binnen het plangebied zal voor landgoed Gagel de openbaarheid als volgt zijn:

Op het erf met de landhuizen wordt een nieuwe laan vanuit het dorp en de locatie Van Thiel naar de Gagelweg aangelegd. Tevens zullen er door de aangelegde bosgebieden diverse wandelpaden worden gecreëerd welke tevens openbaar toegankelijk zullen zijn.

Omdat voorliggend plan geen wijziging betreft voor de openbaarheid voldoet het plan nog steeds ruimschoots aan de vereiste openbaarheid.

5.4 Beeldkwaliteitplan

In de Verordening Ruimte en de handleiding Rood voor Groen wordt het belang van de beeldkwaliteit van een nieuw landgoed benadrukt. De volgende citaten geven dat aan.

Algemeen

Het landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben. Beeldkwaliteit is derhalve van groot belang. Er is ruimte voor vernieuwende architectuur.

Het landgoed bevat de volgende paragraaf 3C beeldkwaliteittoets

1. *een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel vergelijkbaar instrument;*
2. *qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapsstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;*
3. *het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.*

5.4.1 Beeldkwaliteiten

Op het landgoed zijn drie landhuizen gepland. Voor de bouw ervan gelden hoge eisen met betrekking tot de beeldkwaliteiten. Huis met tuin moet allure uitstralen. De drie landhuizen met de tuinen moeten samen een hoogwaardig architectonisch rood-groen ensemble vormen.

Historisch behoort het grote landhuis aan de heer(boer). In Brabant overigens beperkt voorkomend. Onze tijd kent minder maatschappelijk verschil. In plaats van het ene grote landhuis is op landgoed Gagel sprake van een cluster van drie landhuizen. Maar deze moeten een uitstraling krijgen vergelijkbaar met het historische ene grote landhuis. De uitstraling moet ook passen bij de omgeving. De Peel is vanouds eenvoudig van aard, zowel qua natuur als qua mensen. Voor landgoed Gagel zijn daarom de landhuizen zoals langs de Vecht, van rijke kooplieden uit Amsterdam uit de VOC-tijd niet het voorbeeld.

De bebouwing in de Peel is van oudsher dicht bij de grond en de natuur – boerderijen met lage rieten daken, schilderachtig in het landschap gelegen. Deze typologie van streekeigen, landelijke bebouwing wordt gekozen als concept voor de landhuizen, zoals ook het nieuwe landgoedlandschap geënt wordt op de historie van het gebied. Onderhavig plan betreft volledige nieuwbouw, geen restauratie van historische bebouwing. De nieuwbouw mag daarom niet historisch lijken, maar moet helemaal eigentijds worden.

Hiervan zijn in het land inmiddels ook interessante voorbeelden te zien, zoals op de afbeelding te zien is. Deze voorbeelden dienen als referentie voor de architectuur. In het bijzonder worden rieten daken gekozen als specifiek beeldelement. Ook in de situering van de landhuizen in het landschap biedt de historie van de streek - dicht bij de natuur - aanknopingspunten. Een veelvoorkomende nederzetting vormde een aantal boerderijen aan een driehoekige tip op de splitsing van twee wegen – Frankische driehoek – bekend op de Brabantse zandgronden uit de Frankische tijd. Een ander voorbeeld is een open plek in het bos – het lood.



REFERENTIE ARCHITECTUUR

AFB. 5.8

Gekozen is voor een losse structuur. Een woonerf omringd door bos, verwijzend naar een open plek in het bos (typologie een loo).

Randvoorwaarden architectuur

Voorgaande beschouwing heeft geleid tot de keuze voor de volgende randvoorwaarden voor de architectuur:

1. Bouwen naar typologie van de Oost-Brabantse langgevelboerderij.
2. Inhoud minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³ (randvoorwaarde beleid Rood voor Groen).
3. Goothoogte over 75% van de gootlengte maximaal 3,5 m en overigens maximaal 6 m.
4. Bouwhoogte maximaal 10 m.
5. Dak voor 80% in de vorm van een zadeldak, met een dakhelling boven de toegestane goothoogte tussen 40° en 60°.
6. Materiaal dak: riet; materiaal gevels: baksteen, hout, glas en leem.
7. Gelet op de landelijke omgeving geen extreme kleuren. Bij voorkeur bestorven aardse en historische kleuren.
8. Zorgvuldige detaillering draagt bij aan de gewenste hoogwaardige architectuur.
9. Erfafscheidingen op het voorerf maximaal 2 m hoog en in de vorm van levend groen.

Het verplaatsen van het bouwblok zal geen invloed hebben op de beeldkwaliteit van de landhuizen.

5.5. Grondgebruik / ruimtebalans

In onderstaand schema is het grondgebruik van het landgoedplan vergeleken met de bestaande situatie.

	bestaand	nieuw	totaalplan
bos	5,2 ha	+ 6,8 ha	12 ha
natuur	0	+ 2,6 ha	2,6 ha
vakantiehoeve	3,0 ha	0	3,0 ha
agrarisch	17,2 ha	- 10,7 ha	6,5 ha
bouwblok landhuizen	0	+ 1,3 ha	1,3 ha
totaal	25,4 ha		25,4 ha

schema: grondgebruik landgoed Gagel

De hoofdzaken van het nieuwe plan zijn:

- er wordt 17,2 ha AHS-gronden ingezet voor het nieuwe landgoed;
- hiervan wordt 6,8 ha bos en 2,6 ha natuur, totaal 9,4 ha nieuwe natuur;
- 1,3 ha landhuizen inclusief woonerf;
- 6,5 ha blijft in agrarisch gebruik.

6. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

6.1 Bodemkwaliteit

Voor de locatie landhuizen is een verkennend bodemonderzoek NEN5725 / NEN5740 uitgevoerd door Bijvelds uit Boekel, rapport Verkennend bodemonderzoek, Lokatie: Dompthoorn (ong), Kadastraal sectie P, nr. 93 d.d. 13 november 2009.

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor de aanpassing van de locatie van de landhuizen.

6.2 Wet geluidhinder

Voor de Kapelweg, Gagelweg en de Dompthoorn geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. De wegen zijn geasfalteerd, behalve de Gagelweg die ter hoogte van het plangebied onverhard is.

Er zijn geen recente verkeersgegevens beschikbaar. De gemeentelijke milieukaart bevat geen gegevens met betrekking tot deze wegen.

In onderhavige situatie is het praktisch overduidelijk dat van feitelijke geluidhinder geen sprake is. Daarom wordt een akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

Het plan is niet in strijd met de Wet geluidhinder.

6.3 Wet luchtkwaliteit

Een belangrijk verschil tussen de nieuwe wetgeving en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe wetgeving een flexibele koppeling maakt tussen ruimtelijke activiteiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die niet "in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten, die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Kenmerk is dat hierin een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen is opgenomen, die ervoor moeten zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en bovendien dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. In het Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden de effecten van projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Dit programma omvat alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Bepaling NIBM

Om te bepalen of de realisering van drie landhuizen aan de Gagelweg in Handel in betekenende mate (in de zin van het Besluit NIBM) bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstof (NO₂) is een stappenschema te hanteren.

Stap 1: valt het project onder het uitoefenen van bevoegdheden en de wettelijke voorschriften uit artikel 5.16, lid 2, van de Wet milieubeheer? Omdat voor dit project een voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld, moet de vraag worden beantwoord of dit project onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid valt. Het antwoord is bevestigend: dit project valt onder de uitoefening van deze wettelijke bevoegdheid.

Stap 2: de vraag moet worden beantwoord of dit project negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de luchtkwaliteit?

Antwoord: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de

regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en rapportage en een gedeelte van de Regeling luchtkwaliteit ozon. Inhoudelijk komen de meet- en rekenvoorschriften uit deze regeling overeen met de voorheen geldende regeling. De nieuwe regeling heeft, in tegenstelling tot de voorheen geldende, ook betrekking op de rapportage over luchtkwaliteit.

Onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd; rapport SRE Eindhoven van 18 mei 2006. De conclusie is dat voor ruimtelijke plannen met een gering effect, die niet aan intensief bereden wegen liggen, geen nader onderzoek vereist is. Het gebied waar de drie landhuizen worden gerealiseerd is te karakteriseren als een gebied waar geen sprake is van intensieve verkeersbewegingen. Op grond van genoemd rapport kan worden geconcludeerd dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

Voorliggend plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

6.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt. Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.5 Wet geurhinder en veehouderij

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen en andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

De drie geplande landhuizen zijn geurgevoelige objecten.

Toets 1

De landhuizen vormen geen belemmering voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Toets 2

De locatie met de landhuizen is niet zodanig belast met geur dat sprake is van "onvoldoende leefklimaat".

Het plan is niet in strijd met de Wet geurhinder en veehouderij.

6.6 Waterparagraaf

In de bestaande situatie is geen bebouwing of verharding aanwezig.

De opvang van het regenwater zal geschieden op het eigen perceel van ieder landhuis. De verharding per landhuis bedraagt:

-	bebouwd oppervlak hoofdgebouw	ca	270 m ²
-	bebouwd oppervlak bijgebouw	ca	120 m ²
-	verhard oppervlak (oprit, stoepen, terras)	ca	110 m ²
	totaal	ca	500 m ²

Het verharde oppervlak bedraagt ca 500 m². Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt (T=10+10%). De bufferopgave voor onderhavig project bedraagt 75 m³ (25 m³ per landhuis).

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Onderhavig plangebied ligt ca 22 m boven NAP. Volgens de bodemkaart bedraagt de GHG ca 80 cm -mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen en opstallen. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater op de nieuwbouwlocatie. De bufferopgave bedraagt 25 m³ per landhuis. Infiltratie vindt plaats op het eigen perceel. Deze infiltratievoorzieningen bevinden zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Dit is hier niet het geval.

ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling. Dit is hier niet aan de orde.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het

gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Het graven van een poel betekent een verfraaiing van de tuin en biedt ecologische meerwaarde.

Meervoudig ruimtegebruik

Dit is in onderhavig geval niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

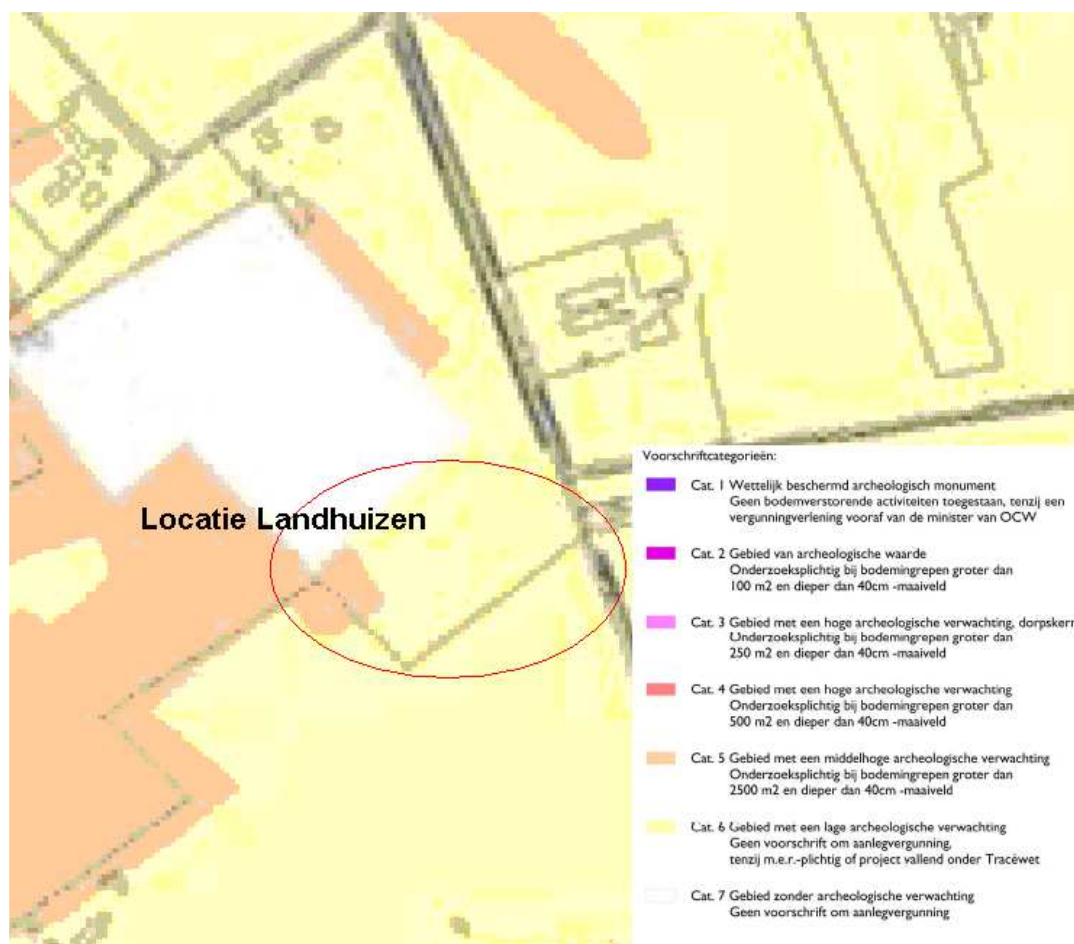
Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

6.7 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede archeologische beleidskaart 2010

Het plangebied wordt op de beleidskaart overwegend aangeduid met een lage archeologische waarde. In het westen ligt een klein gebied met een middelhoge archeologische waarde.

Op basis van de lage indicatieve archeologische waarde is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Echter is het wel wenselijk dat bij de aanvang en gedurende de bouw van de landhuizen een amateur-archeoloog van de heemkundekring De Commanderij Gemert aanwezig is om eventuele vondsten en sporen te documenteren en in kaart te brengen.

Conclusies

1. Ter plaatse van de locatie landhuizen zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist. Wel is met de familie Versantvoort afgesproken dat de start van de bouw gemeld wordt bij de Heemkundekring.

Voorliggend plan tast geen bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden aan. De aanleg van een landgoed kan beschouwd worden als een eigentijds cultuurelement, met andere woorden als een verrijking voor het gebied.

6.8 Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet

Staro bos- en natuurbeheer te Gemert heeft een quick scan natuurwaarden uitgevoerd, rapport d.d. november 2007 voor het gehele landgoed. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, terwijl de gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur. Het Staro onderzoek kan als volgt samengevat worden.

Citaat

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 4.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Vleermuizen

Wanneer er gebouwen worden gesloopt en/of bomen worden gekapt dan dient uit nader onderzoek duidelijk te worden of mogelijk voorkomende vleermuizen bepaalde gebouwen en/of bomen benutten als kraam- of winterverblijf en bomenlanen/-singels gebruikt worden als trekroute van en naar leefgebieden/foerageergebieden. Naar aanleiding van dit nadere onderzoek kunnen mogelijk noodzakelijke mitigerende of compenserende maatregelen worden vastgesteld.

Antwoord

Er worden geen gebouwen gesloopt en/of bomen gekapt. Vleermuizen komen voor in het aangrenzende bestaand bosgebied buiten het plangebied. De laanbeplanting in de omgeving (buiten het plangebied) fungeert als oriëntatie voor vleermuisbewegingen. De activiteiten in verband met de voorgenomen plannen hebben geen invloed op het functioneren van de vleermuispopulatie.

Amfibieën

Voor de mogelijk aanwezige soort van FFlijst 2 (Alpenwatersalamander) is het niet nodig om mitigerende of compenserende maatregelen te nemen wanneer er geen leefgebied (landhabitat) verloren gaat. Indien dit wel het geval is (verwijdering van

bermen, bosschages, singels met struweel en bos) dan is aanvullend onderzoek naar het mogelijk voorkomen van de Alpenwatersalamander noodzakelijk.

Antwoord

Het plangebied biedt in verband met de afwezigheid van oppervlaktewater geen biotopen voor de heikikker, poelkikker, rugstreeppad en drijvende waterweegbree. Omdat er structureel geen bermen, bosschages of struweelsingels worden verwijderd is aanvullend onderzoek naar het eventueel voorkomen van de Alpenwatersalamander ook niet noodzakelijk.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder in overtreding te zijn met de geldende natuurwetgeving, met uitzondering van de groepen vogels, vleermuizen en amfibieën. Ten aanzien van vogels geldt dat gehandeld dient te worden volgens de beschreven werkwijze.

einde citaat

Algemene conclusies

1. Er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
2. De uitvoering van de werkzaamheden mag niet leiden tot verstoringen in het broedseizoen.

7. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Financiële haalbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvragers c.q. nieuwe eigenaren. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twifelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de geringe omvang van dit bestemmingsplan, is er niet expliciet onderzoek gedaan naar het maatschappelijk draagvlak. Naar idee van de gemeente en aanvrager worden eventuele belangen niet geschaad door deze aanpassing.

8. VOOROVERLEG

Op 24 januari is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd naar de provincie Noord Brabant en het Waterschap. Dit in het kader van het verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

Eerder heeft de VROM-inspectie reeds per brief kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerpbestemmingsplannen hoeven in te zien, indien er geen nationaal belang in het geding is. Omdat er geen nationaal belang in het geding is bij dit plan, is het plan dan ook niet naar de inspectie toegezonden.

Op 23 februari 2012 hebben we van de provincie Noord Brabant reactie ontvangen. Hierin geven zij aan zich beperkt te hebben tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Daarbij hebben ze geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen provinciale belangen raakt en hebben zij verder ook geen opmerkingen gemaakt op het plan.

Op 27 februari 2012 heeft Waterschap Aa en Maas gereageerd op het plan. Hierin geven zij aan dat deze herziening geen gevolgen heeft voor de waterparagraaf van het oorspronkelijke plan. Er zijn geen wijzigingen opgenomen in de waterparagraaf. In het bestemmingsplan wordt ook rekening gehouden met de rioolpersleiding met het daarbij behorende zakelijk recht van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Het Waterschap heeft verder dan ook geen opmerkingen op het plan.

9. ZIENSWIJZEN

p.m.

