

# Bestemmingsplan "Uitbreiding hotel 'Keizersberg' te Elsendorp"

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp





# Bestemmingsplan "Uitbreiding hotel 'Keizersberg' te Elsendorp"

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06889
Concept:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 15 november 2013</li><li>2. 26 november 2013</li><li>3. 6 december 2013</li></ol>
Ontwerp:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 12 december 2013</li><li>2. 31 maart 2014</li></ol>
Contactpersoon opdrachtgever:	De heren M. Relou, Donkers Tekenburo
Projectteam BRO:	De heren P. Maessen
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Elsendorp, uitbreiding, bedrijf, halfjaarlijkse herzieningsronde bestemmingsplannen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van hotel 'Keizersberg' aan de Zeelandsedijk 45 te Elsendorp.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Projectbeschrijving	7
2.3 Ruimtelijke effecten	9
<b>3. BELEIDSASPECTEN</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening Ruimte	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021	23
3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'	24
3.3.3 Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel	25
<b>4. ONDERZOEKSASPECTEN</b>	<b>32</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	32
4.2 Milieuaspecten	32
4.2.1 Bodem	32
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	33
4.2.3 Luchtkwaliteit	34
4.2.4 Externe veiligheid	36
4.2.5 Milieuzonering	39
4.2.6 Geur	40
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4 Natuur en landschap	44
4.5 Flora & fauna	44
4.6 Verkeerskundige aspecten	46
4.7 Kabels en leidingen	47
48	

4.8 Waterhuishoudkundige aspecten	48
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>54</b>
<b>6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>57</b>
6.1 Vooroverleg	57
6.2 Zienswijzen	57
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>59</b>
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Inrichtingsplan	

# 1. INLEIDING

De familie van Deurzen is voornemens het bestaande hotel-restaurant 'Keizersberg' aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp uit te breiden. De aanvragers willen de bestaande accommodatie uitbreiden met 42 tweepersoons hotelkamers, vergaderzalen, wellness- en sauna voorzieningen. Ze willen het geheel upgraden tot een 4 sterrenklasse accommodatie. Uit het eigen onderzoek van de aanvrager blijkt dat er behoefte is aan dergelijke hotelaccommodatie in deze regio. Men richt zich voor een groot deel op de zakelijke markt. De reden voor de keuze voor deze locatie is de gunstige ligging aan de Middenpeelweg, Noord-zuid as in Oost Brabant. Het verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan. De voorgestelde bouwhoogte en de vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing zijn zonder planherziening niet mogelijk. Op 5 november 2013 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel in principe medewerking verleend aan de plannen. De daarvoor noodzakelijke juridisch-planologische regeling zal worden meegenomen in de eerstkomende halfjaarlijkse herzieningsronde bestemmingsplannen, mits het initiatief tijdig van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien, welke dient als (deel van de) toelichting bij het bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging en omgeving plangebied

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', is het bestaande bedrijf bestemd tot 'Bedrijf', waarbij specifiek is aangegeven dat de gronden aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp zijn bestemd voor:

1. Een café-restaurant-zaal;
2. Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. Eén bedrijfswoning.

Voor wat betreft de toegestane bebouwing is in de bouwregels aangegeven dat de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dat bestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning gehandhaafd mag blijven. De beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijf is dus niet toegestaan binnen het bouwvlak, dat in dit geval het gehele perceel beslaat. In het bestemmingsplan is daarnaast bepaald dat de goothoogte van bebouwing maximaal 5m mag bedragen. In het voor dit initiatief uitgewerkte bouwplan bedraagt de goothoogte echter 5,50 m.

De uitbreidingsplannen passen daarom niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid met de uitbreidingsplannen zou kunnen worden weggenomen.

Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen zal voor het plan een passende regeling worden opgenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. De onderhavige toelichting zal daarin worden opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De opbouw van deze toelichting is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt het gebieds- en het projectprofiel en beeldkwaliteit beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling



verricht is, belicht. In hoofdstuk 5 komt de belangenafweging aan de orde. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 het overleg en procedure aan de orde.

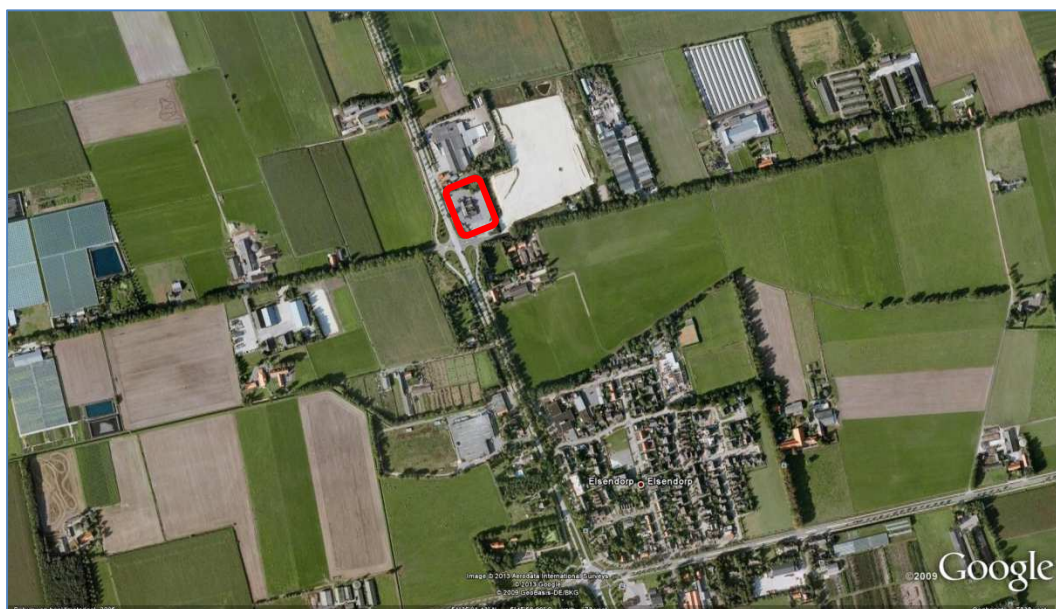


## 2. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, direct ten noorden van de kern Elsendorp. Elsendorp ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Gemert-Bakel. Het dorp telt ruim 1.000 inwoners. Ten westen bevindt zich de kernen Handel, Gemert en De Mortel. Ten zuidoosten ligt de kern De Rips. Aan de oostkant grenst Elsendorp aan de gemeente Sint Anthonis.

Het plangebied is, net als de kern Elsendorp, direct gelegen aan de doorgaande weg N277. Direct ten zuiden van Elsendorp ligt de N272, die in oostelijke richting de verbinding vormt met Sint Anthonis en in westelijke richting met Gemert.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

### 2.2 Projectbeschrijving

Het bestaande hotel-restaurant 'Keizersberg' bestaat uit een restaurant en een feestzalen, alsmede een hotel met acht kamers. De eigenaar is voornemens het hotel uit te breiden met 42 tweepersoonskamers, vergaderzalen en wellness- en saunavoorzieningen. In figuur 4 is een impressie weergegeven van het bedrijf na uitbreiding. De plannen daarvoor behoeven echter nog nadere aanpassing en uitwerking.



Figuur 3. Foto's huidige bedrijf voorzijde (links) en zuidzijde met ingang feestzaal (rechts)

Rondom het bedrijfsterrein wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing (zie bijlage 1). Het terrein blijft ontsloten via de huidige ontsluiting vanaf de weg Keizersberg.



Figuur 4. Plattegrond bouwplan

## 2.3 Ruimtelijke effecten

De functie van het terrein/plangebied wijzigt niet door het onderhavige bestemmingsplan. Het betreft hier een reeds voor horecadoelstellingen bestemd perceel: de uitbreiding van de hotelfunctie is aldus een uitbreiding op bestaand gebruik. Het bouwvlak blijft gelijk. Wel wordt binnen het bouwvlak de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen verruimd en wordt de maximaal toegestane goothoogte iets vergroot.

De uitbreiding van het bedrijf wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, dat aan de noordzijde wordt begrensd door andere niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een gebied waarvoor in de gemeentelijke structuurvisie is bepaald dat hier in de toekomst mogelijkheden zijn voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast op een wijze die recht doet aan de structuur van het gebied en rekening houdend met de toekomstige ontwikkeling op het achtergelegen perceel/gebied.

Voor wat betreft de bouwkundige en landschappelijke eisen wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. De ontwikkeling past zodoende goed binnen de omgeving, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht.



## 3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van de Verordening Ruimte, een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de geldende bestemmingsplannen en de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende eerdere nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of

er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De uitbreiding van het bestaande hotel draagt bij aan een concurrerend Nederland en is in die zin passend binnen de SVIR. Daarnaast is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Uitgezet tegen de ladder voor duurna-



me verstedelijking is sprake van een uitbreiding waaraan een concrete, directe behoefte is. De uitbreiding vindt weliswaar plaats richting het onbebouwde buitengebied, maar wel binnen een bestaand bouwvlak voor een niet agrarisch bedrijf en in die zin binnen bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt verstaan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van onder andere bedrijvigheid, alsmede de daarbij behorende openbare voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Ter plaatse is sprake van enkele niet-agrarische bedrijven, gelegen aan de Zeelandsedijk. Verder ligt aan de achterzijde aan de Keizersberg ook nog een niet-agrarisch bedrijf en op de tussenliggende gronden is volgens de gemeentelijke structuurvisie ruimte voor nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid (aanduiding 'uitbreiden bedrijventerrein'). Voor een optimale inpassing wordt gezorgd.

Voor de uitbreiding geldt tevens dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn. Beschrijving van het effect op de milieukwaliteit en water is beschreven in hoofdstuk 4.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) of wel AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

Onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

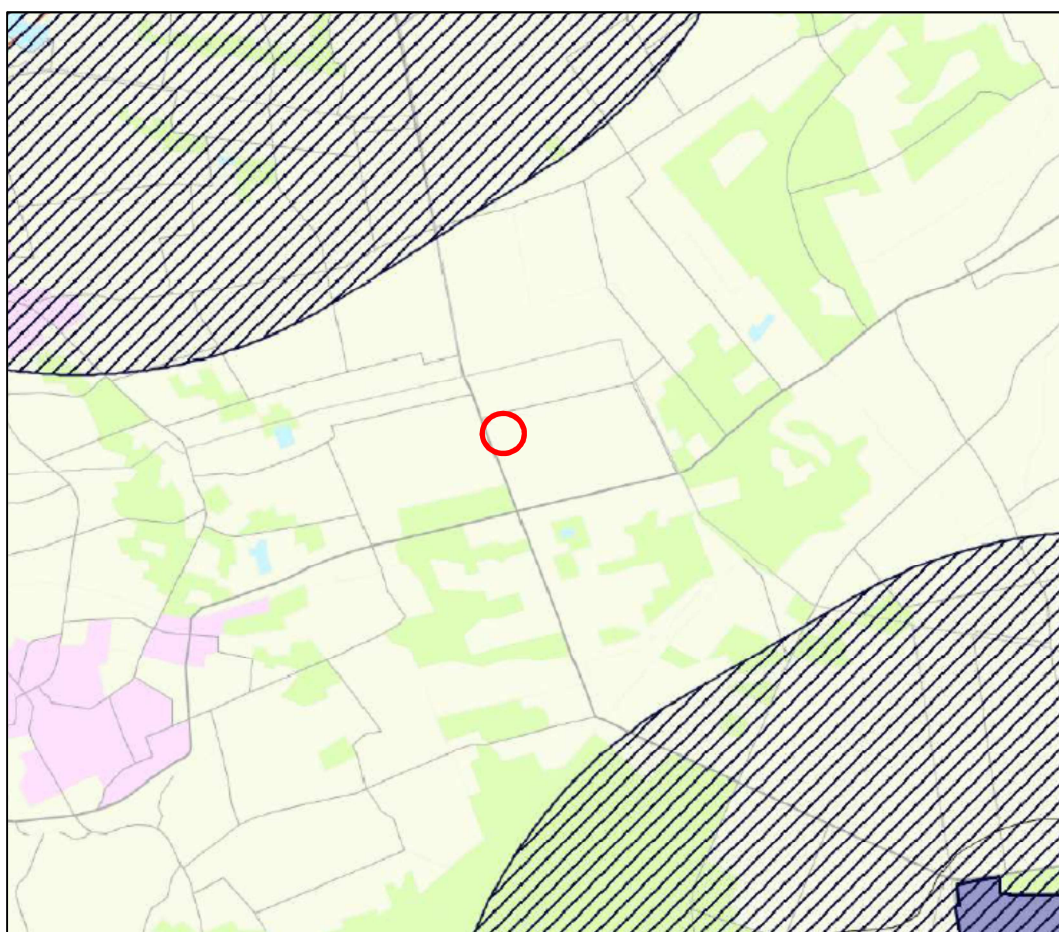
### **3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten

bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Volgens de kaarten, behorende bij het Rarro, is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

Het plangebied is gelegen buiten de obstakelbeheergebieden rondom de vliegbases Volkel en de Peel en ook buiten de invloedssfeer van de munitieopslagplaatsen van beide vliegbases.



Figuur 5. Uitsnede kaart Rarro militaire luchtvaartterreinen met globale aanduiding plangebied

### 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden

aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in dit geval sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 3.1.6 Bro is twijfelachtig. Het Bro noch de daarbij behorende nota van toelichting geven antwoord op de vraag of uitbreiding van een bestaande stedelijke voorziening (in dit geval zelfs binnen het geldende bestemmings-/bouwvlak) ook moet worden gezien als een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Onderstaand volgt echter wel een verantwoording van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

#### Trede 1:

In 2007 is het bestaande bedrijf overgenomen door de huidige eigenaar. Het gehele complex is zowel intern als extern verbouwd en vernieuwd. Een buitenspeelplaats voor kinderen is toegevoegd evenals een overdekt verwarmt terras. De bedrijfsfilosofie is een combinatie van familie restaurant, chauffeurscafé en vergaderfaciliteit. Vanaf het begin na de overname was er al direct vraag naar overnachtingen. Na een grote verbouwing is in september 2011 de hotelaccommodatie geopend. De capaciteit bevat acht 2 persoonskamers van 19 m<sup>2</sup> één suite van 31m<sup>2</sup> en een appartement voor langer verblijf. Het kwaliteitsniveau is 3 sterren. Vanaf het begin was er een bezettingsgraad van 80 procent, waarbij steeds vaker nee moest worden verkocht. Gebleken is dat het hotel een goede aanvulling is op de omzet van het restaurant. Er is door de eigenaar een eigen onderzoek gedaan en gebleken is dat in de regio een te kort is aan bedden capaciteit, zowel voor het toerisme als het zakelijke segment met name uit het buitenland en het noorden van het land. Met name in het zakelijke segment is grote vraag. Binnen Gemert-Bakel, Laarbeek, Boekel en St. Antonis is er veel te weinig capaciteit. Door de centrale ligging aan de Noord Zuid verbinding, Middenpeelweg (N277) is deze locatie uitermate geschikt.

Het plan voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

#### Trede 2:

Binnen de kern Elsendorp, noch binnen de grotere kern Gemert, is ruimte beschikbaar voor realisering van het onderhavige initiatief, dat zijn omzet voornamelijk kan genereren door de gunstige ligging aan de N277. Bovendien zou een verplaatsing

naar een andere locatie tot gevolg hebben dat de bestaande locatie wordt verkocht en ter plaatse een horecabedrijf met diverse bedrijfsonderdelen gehandhaafd blijft.

### Trede 3:

Nu is gemotiveerd dat realisering van de beoogde ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied geen reële optie is dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een locatie buiten bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Zoals hiervoor al is aangegeven is de locatie voor wegverkeer uitermate goed ontsloten door de ligging aan de N277. Met openbaar vervoer is de kern Elsendorp bereikbaar middels de buurtbus. Van maandag tot en met vrijdag wordt elke twee uur het traject Boekel, Venhorst, Elsendorp, Gemert, De Mortel, Bakel, Milheeze, Deurne en terug afgelegd, waarbij ook een halte op de Zeelandsedijk is gelegen, van waaruit de accommodatie te voet bereikbaar is.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. De provincie geeft in de structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie Noord-Brabant. Met deze structuurvisie biedt de provincie helderheid aan gemeenten over de provinciale belangen en de wijze waarop de provincie daarbij haar instrumentarium inzet. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn in vier ruimtelijke structuren met bijbehorende ambities geordend:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het voorliggende plan is gelegen binnen de ruimtelijke structuur: 'landelijk gebied' en aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Voor het landelijk gebied bevat de structuurvisie de volgende doelstellingen:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie: De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling: De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling en schaalvergroting van de land- en tuinbouw.
3. Een duurzame land- en tuinbouw: Bij het bieden van ontwikkelingsruimte stelt de provincie als voorwaarde dat de agrarische sector zich op duurzame wijze ontwikkelt. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.
4. Versterking van het landschap: Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Binnen het landelijk gebied worden twee perspectieven onderscheiden:

1. gemengd landelijk gebied: Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.
2. accent agrarische ontwikkeling: Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid, waaronder de peelseek. Dit is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap met een sterke positie voor intensieve veehouderij en glastuinbouw. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen.

Zowel binnen het gemengd landelijk gebied als binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de land-

bouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie gewerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

#### *Partiële herziening 2014*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet. In de periode van 13 september 2013 tot en met 10 oktober 2013 konden reacties worden ingediend op het ontwerp bij Gedeputeerde Staten.

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010, zijn er diverse besluiten door Provinciale Staten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de ontwerp 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats.

De wijzigingen die in de ontwerpherziening zijn verwerkt zijn het gevolg van de volgende besluiten:

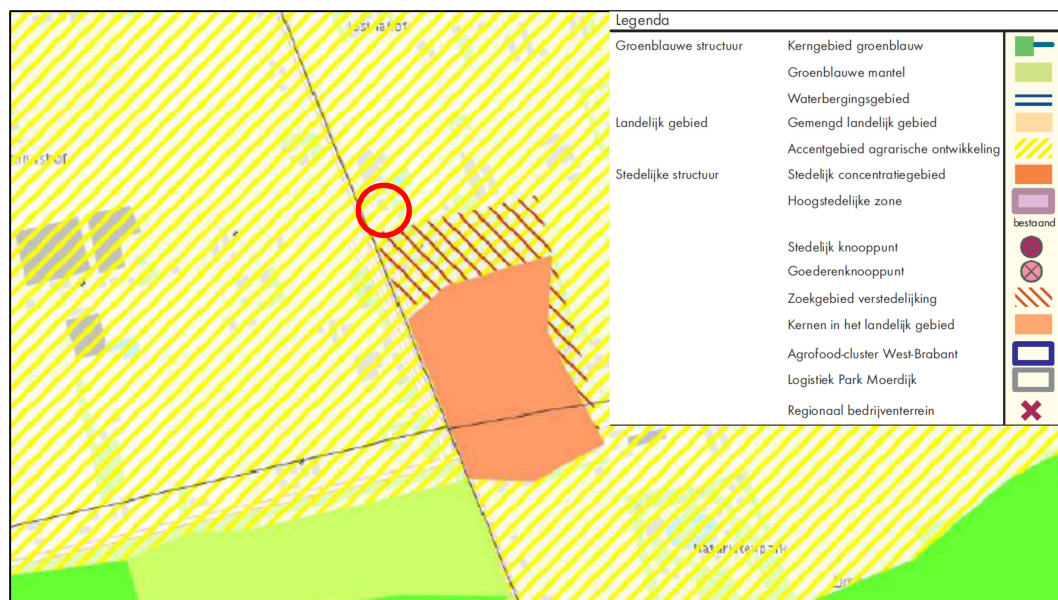
- Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011);
- Structuurvisie deel D Brainport-Oost (PS juni 2011) en deel E Grenscorridor (PS juni 2012);
- Intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012)
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012);
- Startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012);
- Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013);
- Investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013)

#### Toetsing en conclusie

De onderhavige locatie is in de Structuurvisie RO gelegen binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling, maar niet in een primair agrarisch gebied. Het onderhavige initiatief past binnen het uitgangspunt van multifunctioneel ruimtegebruik. De geringe aanpassing waar dit bestemmingsplan in voorziet (verruiming bebouwd op-



pervlak binnen bestaand bouwvlak en beperkte vergroting goothoogte) is niet in strijd met de bovengenoemde provinciale belangen.



Figuur 6. Uitsnede structurenkaart Structuurvisie RO Provincie Noord-Brabant

### 3.2.2 Verordening Ruimte

De (gewijzigde) Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 11 mei 2012 in werking getreden. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2012 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In artikel 2.1 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimte-

lijke ontwikkeling binnen het volgens het bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Verder is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het plangebied en de naast omgeving, dat de beoogde ontwikkeling en de omvang daarvan past in de omgeving en dat een op de ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

In artikel 2.2 is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Het plangebied is gelegen binnen 'agrarisch gebied'. Het agrarisch gebied vormt het gebied buiten bestaand stedelijk gebied, zoals bepaald op grond van artikel 3.1 met uitzondering van:

- de ecologische hoofdstructuur als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid;
- de ecologische verbindingszones als bedoeld in artikel 4.3;
- primaire waterkeringen als bedoeld in artikel 5.8;
- het rivierbed als bedoeld in artikel 5.10;
- de groenblauwe mantel als bedoeld in artikel 6.1.

De regels omtrent het agrarisch gebied zijn opgenomen in Hoofdstuk 8 van de Verordening Ruimte. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Het artikel is in de Verordening ruimte opgenomen om de gemeenten de mogelijkheid te bieden binnen het agrarisch gebied op grond van lokale ruimtelijke afwegingen een eigen beleid te voeren. Juist deze lokale afweging staat er aan in de weg om vooraf aan te geven wat in een bepaald gebied verstaan moet worden onder plattelandseconomie of agrarische economie. Om die reden zijn de begrippen dan ook niet verder uitgewerkt. Uiteraard kan bij genoemde afweging rekening gehouden worden met de aard van de economieën zoals die in een bepaald gebied aanwezig zijn.

Inhoudelijk vooronderstelt het artikel dat de gemeenten voor het agrarisch gebied beschikken over een, bij voorkeur op de gemeentelijke structuurvisie gebaseerde, ruimtelijke ontwikkelvisie. Daarin wordt aangegeven voor welke delen van het agrarisch gebied de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en voor welke delen in hoofdzaak een agrarische ontwikkeling. Het wordt aan de gemeenten overgelaten om invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelandseconomie. Uiteraard gaat het daarbij om het zoeken naar



nieuwe economische dragers in het buitengebied. Concreet geeft een dergelijke gebiedsaanwijzing meer mogelijkheden voor niet-agrarische functies.

In artikel 11.6 zijn de regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits (voor zover van toepassing):

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger

In artikel 11.8 zijn afwijkende regels gesteld voor onder andere horecabedrijven. Daarin is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie in agrarisch gebied kan voorzien in uitbreiding van een horecabedrijf, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha.

### **Toetsing en conclusie**

In de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is het plangebied gelegen in een gebied met de aanduiding 'gemengde functies buitengebied'. Dit komt overeen met een gebied met ontwikkelmogelijkheden voor een gemengde plattelandseconomie zoals bedoeld in de Verordening Ruimte.

Het bestemmingsvlak is in de bestaande situatie reeds groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, doch kleiner dan 1,5 ha, maar wordt middels het onderhavige bestemmingsplan niet vergroot. Er is geen sprake van overtollige bebouwing op het perceel die gesloopt kan worden. Een hotel is volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een bedrijf in de milieucategorie 1.

In het onderhavige plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien met de ontwikkeling wordt gebleven binnen het bestaande bouwvlak volgens het vigerende bestemmingsplan, behoudens een verruiming van de maximaal toegestane oppervlakte met circa 635 m<sup>2</sup> en een vergroting van de maximaal toegestane goothoogte van de bebouwing, die beperkt wordt vergroot (van 5,0 naar 5,5 m). De impact op de omgeving van deze wijziging is daarmee zeer beperkt. Het bouwvlak is in de bestaande situatie reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie bijlage 1). De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling past dan ook in de omgeving.

Voor wat betreft de verantwoordingsplicht volgens artikel 2.2 van de Verordening Ruimte 2012 kan worden gesteld dat de ontwikkeling en de fysieke verbetering van aanwezige of potentiële kwaliteiten past binnen de hoofdlijnen van beleid van de gemeente voor het gebied (uitbreiden bedrijventerrein volgens de gemeentelijke structuurvisie). De in artikel 2.2, lid 1 van de Verordening Ruimte bedoelde kwaliteitsverbetering bestaat in dit geval uit:

- (verbetering van) landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel. De gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' dient sprake te zijn van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bestemmingsvlak.
- Er vindt geen uitbreiding plaats van verhard oppervlak. Het plan heeft dus geen nadelige invloed op het watersysteem;
- De toename van overnachtingsmogelijkheden biedt meer mogelijkheden voor gasten om in de omgeving te verblijven en gebruikt te kunnen maken van de extensieve recreatieve mogelijkheden die het gebied biedt.

De hiervoor genoemde kwaliteitsverbetering is juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In artikel 12.1, lid 2 van de regels is namelijk vastgelegd dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan de groenvoorzieningen aangelegd en in stand gehouden dienen te worden overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de doelstellingen/uitgangspunten van de Verordening Ruimte 2012.

#### *Verordening Ruimte 2014*

Op 13 september 2013 heeft de provincie inmiddels een herziening van de Verordening Ruimte 2012 ter inzage gelegd, de Verordening Ruimte 2014. In deze nieuwe verordening is met name nieuw beleid geïntroduceerd met betrekking tot veehouderijen. De planning is dat deze Verordening wordt vastgesteld in het voorjaar van 2014. Ondanks dat deze verordening nog niet is vastgesteld alvorens dit bestemmingsplan wordt vastgesteld en derhalve hier nog geen directe gevolgen aan verbonden kunnen worden, is het wel noodzakelijk ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken.

#### **Toetsing en conclusie**

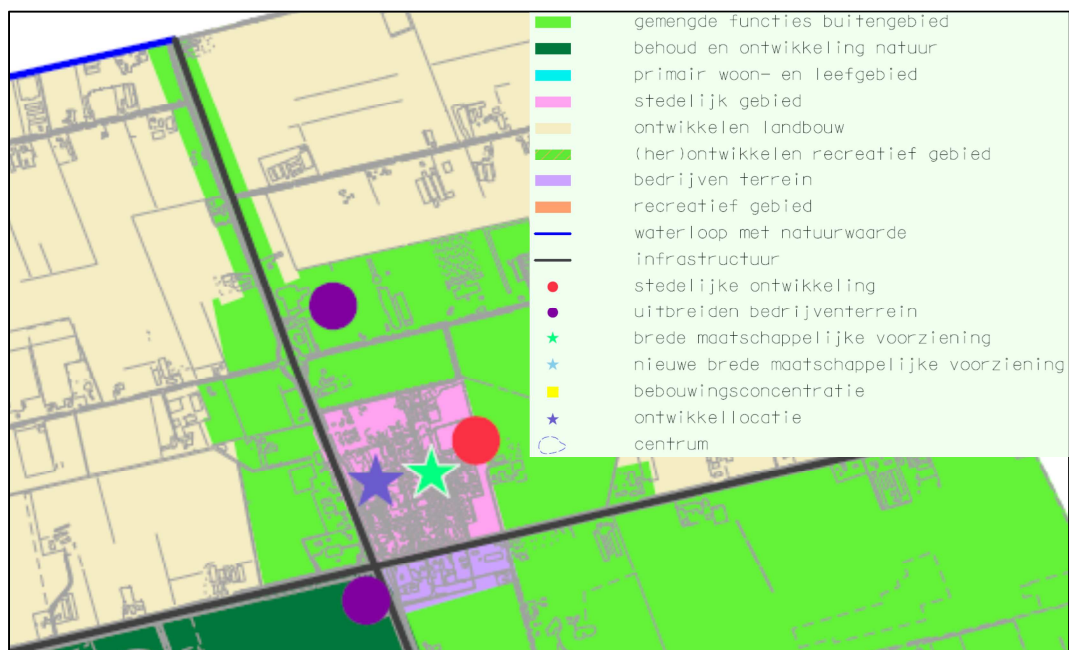
De nieuwe regels in de Verordening Ruimte 2014 inzake niet-agrarische ontwikkelingen in de groenblauwe mantel zijn ongewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012.

Met betrekking tot de voorgenomen wijziging waar dit bestemmingsplan in voorziet kan dan ook naar de toetsing en conclusies worden verwezen zoals deze zijn verwoord in het kader van de Verordening Ruimte 2012. Er zijn ook in het kader van de Verordening Ruimte 2014 geen provinciale belangen in het geding bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

In juni 2011 is de Structuurvisie+ Duurzaam verbinden Gemert-Bakel 2011-2021 van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructuurle ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.



Figuur 7. Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De regio beschikt over goede toeristisch-recreatieve potenties, maar het aanbod is versnipperd en de mogelijkheden worden niet optimaal gebruikt. Het doel is om alle mogelijkheden te bundelen en nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie & toerisme de nieuwe drager voor onze lokale ontwikkelingen wordt. Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. Drie gebieden worden aangegeven als gebieden waar recreatieve ontwikkelingen voorrang krijgen. Deze zijn in de verbeelding opgenomen. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruim-

telijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Deze toename komt voor een deel voort uit de groeiende recreatieve behoefte van de eigen inwoners, maar ook steeds meer door bezoekers van recreatieve verblijfsaccommodaties.

Vanwege het grote aantal nieuwe bedden wat in de gemeente wordt ontwikkeld, is de gemeente selectief met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Het is belangrijk de ontwikkelingen goed in de gaten te houden om te voorkomen dat het aanbod in de gemeente de vraag overstijgt, en om te zorgen dat het aanbod in dagrecreatie en het aantal verblijfsaccommodaties in balans blijft. Ook hoeven de huidige ondernemers minder in prijsconcurrentie te gaan als gevolg van een steeds groter aanbod aan verblijfsaccommodaties. Hierdoor kunnen ondernemers hun aanbod eerder kwalitatief verbeteren.

In paragraaf 3.1.4 is reeds aangegeven dat er sprake is van een concrete behoefte, op basis waarvan burgemeester en wethouders hebben geoordeeld dat de beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie+.

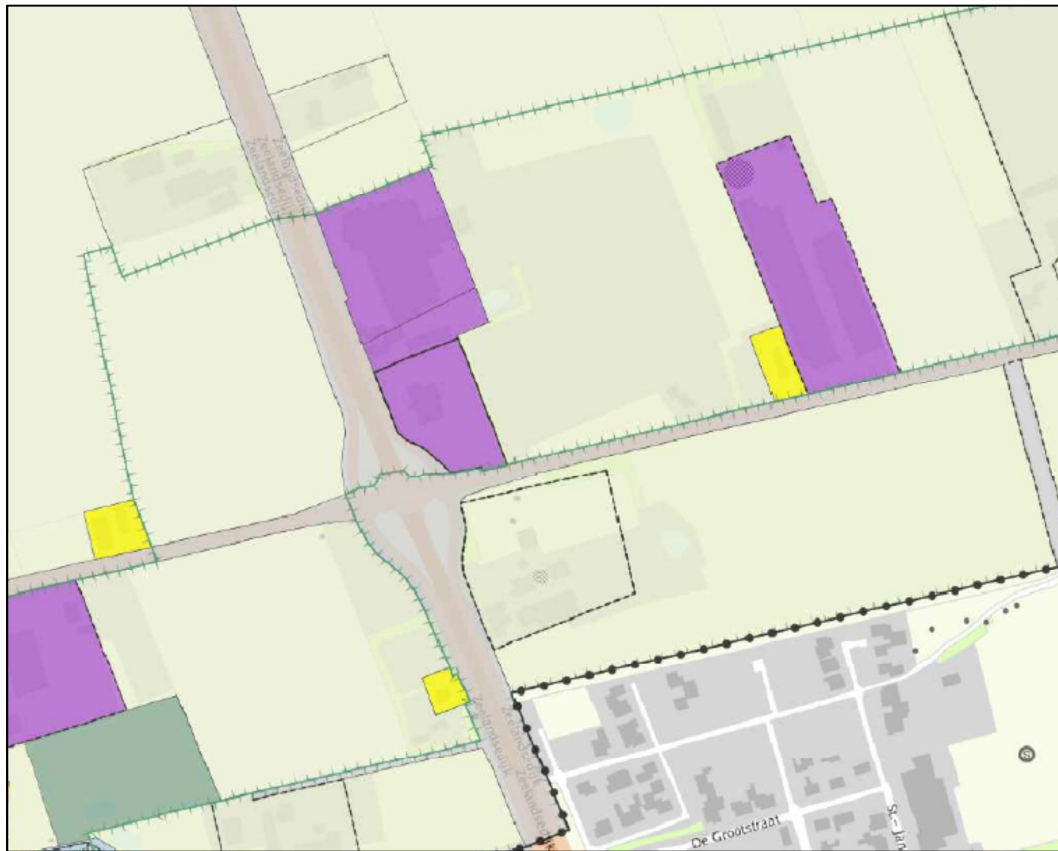
### **3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' van de gemeente Gemert-Bakel (vastgesteld op 27 mei 2010) en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'horeca' en 'specifieke vorm van bedrijf – 98'.

Op grond van de daarbij behorende regels zijn de gronden aan de Zeelandsedijk 45 bestemd voor:

1. een café-restaurant-zaal;
2. accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. één bedrijfswoning.

Op de verbeelding is aangegeven dat ter plaatse een maximale goothoogte geldt van 5 m. In de regels is bepaald dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen maximaal de oppervlakte bedraagt die aanwezig en/of vergund was op het moment van terzieslegging van het ontwerp bestemmingsplan. De bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt circa 702 m<sup>2</sup>. Na uitbreiding bedraagt die oppervlakte circa 1.337 m<sup>2</sup>.



Figuur 8. Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

**Conclusie:**

Het beoogde bouwplan past binnen het vigerende bestemmings- en bouwvlak, maar niet binnen de toegestane maximale goothoogte en maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen.

Doordat de beoogde uitbreiding van het bedrijf niet is toegestaan ter plaatse op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavig nieuw bestemmingsplan opgesteld. De uitvoerbaarheid van de uitbreidingsplannen is hiermee aangetoond, waardoor in dit nieuwe bestemmingsplan een passende bestemming wordt opgenomen. De uitbreiding van het bedrijf dient te voldoen aan de planregels, zoals opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

**3.3.3 Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel**

Het Beeldkwaliteitplan voor het landelijk gebied is in 2006 vastgesteld door de gemeente Gemert-Bakel. Het Beeldkwaliteitplan werkt aanvullend op het bestem-

mingsplan voor het buitengebied. De gemeente heeft de behoefte om meer te sturen op ruimtelijke kwaliteit en daar biedt enkel het bestemmingsplan niet altijd het juiste kader voor.

Het Beeldkwaliteitplan biedt richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De richtlijnen zijn opgezet voor verschillende schaalniveaus: het landschap in zijn totaliteit, gebiedspatronen, kavelinrichting en bebouwing.

In het Beeldkwaliteitplan wordt verder, op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het buitengebied heden ten dage, onderscheid gemaakt in vijf verschillende landschapsgroepen:

1. beekdalgebied;
2. occupatiegebied;
3. eerste heideontginningen;
4. jonge ontginningen;
5. landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied valt binnen de landschapsgroep 'jonge ontginningen'. Voor dit landschapstype (de veenontginningen vanaf 1900) is de grootschalige inrichting typerend. De percelen zijn vierkanter dan bij andere landschapstypen: de nattere gebieden zijn van oudsher gebruikt voor de rundveehouderij, op de drogere gronden vond veelal bosbouw plaats. Ontginners kwamen uit verschillende streken: architectonisch gezien is er dan ook veel diversiteit in het gebied. In de visie voor dit type gebied wordt dan ook de mogelijkheid gegeven deze diversiteit verder door te zetten in de toekomst. Daarnaast dient, bij bedrijfsgebouwen, de achterkant afgeschermd te worden met behulp van erfbeplanting.

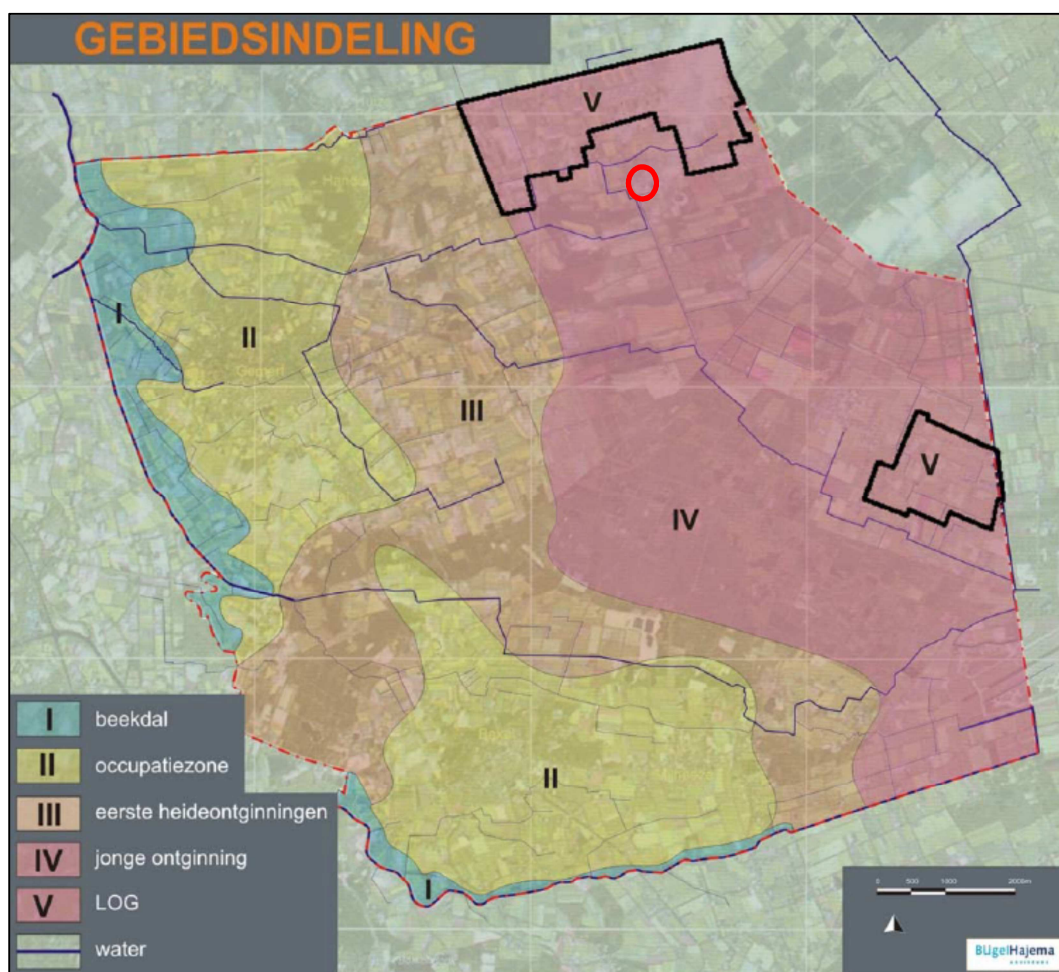
Het streven voor de jonge ontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos. Het agrarisch gebied dient grootschalig en rechthoekig verkaveld te zijn. De landgoederen worden gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren.

Overeenkomstig met de eerste heideontginningen wordt ook gestreefd naar soorten die goed gedijen op relatief natte en voedselarme grond. Voor struwelen moet er gedacht worden aan gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk en lijsterbes.

Op kavelniveau kan tot uitdrukking komen dat dit gebied altijd veel diversiteit heeft gekend op architectonisch vlak. Ontginners kwamen uit verschillende streken, en brachten hun verschillende streekeigen architectuur met zich mee. Deze ontwikkeling kan ook de toekomst worden voortgezet.

Voor bedrijfsgebouwen is het wel van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Deze dienen met behulp van erfbeplanting afgeschermd te worden.





Figuur 9. Gebiedsindeling Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

Voor de herontwikkeling van De Keizersberg zijn verder de richtlijnen van belang, zoals aangegeven in tabel 1, waarbij per richtlijn tevens is aangegeven op welke manier hiermee wordt omgegaan in dit plan.

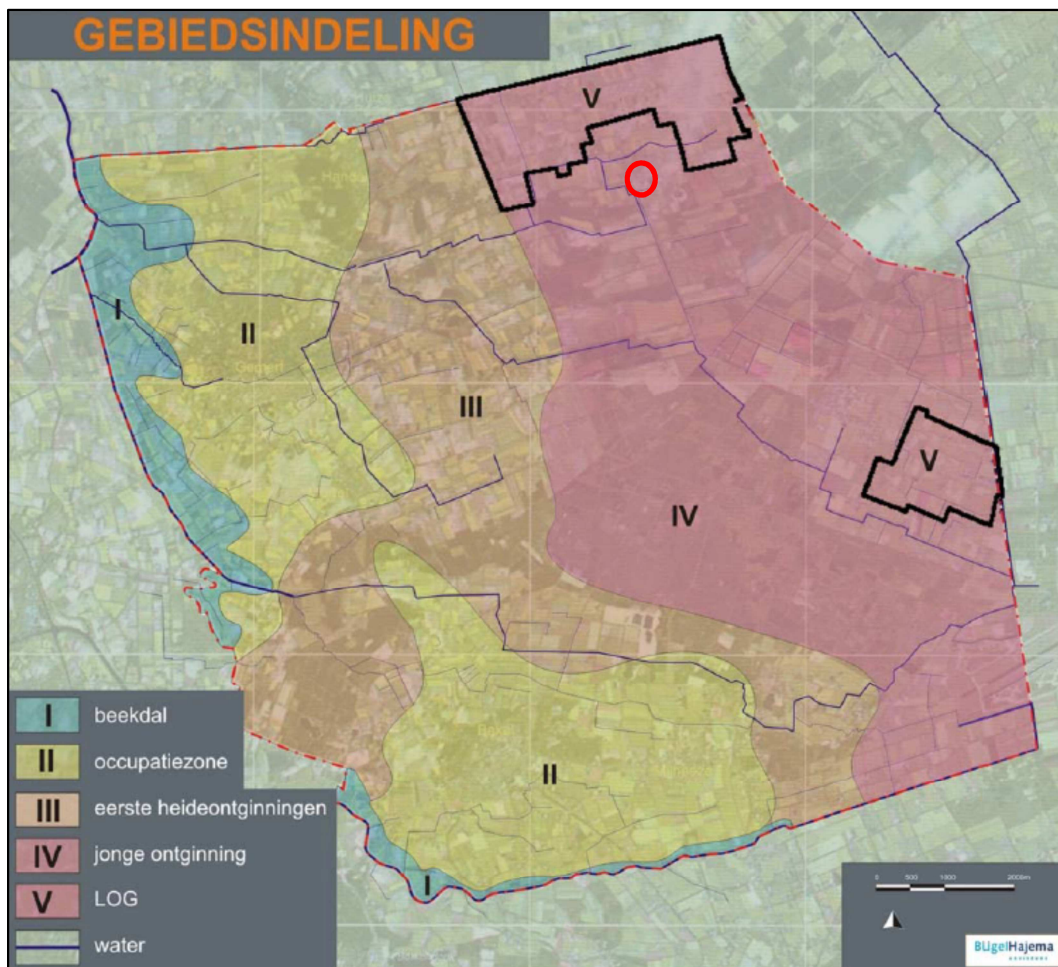
Tabel 1: Richtlijnen Jonge ontginningen Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

		Afweging
<b>Richtlijnen structuur</b>		
<i>Patronen:</i>		
Openheid	Herstel en ontwikkeling dubbele lanen	n.v.t.
Perceelsranden	Aanbrengen eikenhakhoutsingels	In het landschapsinpassings-/beplantingsplan wordt/is hiermee rekening gehouden
Beken/waterlopen/water	Beekherstel door nieuwe beeklopen en flauwe oevers	n.v.t.
	Poelen alleen toepassen in relatie tot beeklopen en natte gronden	n.v.t.
Percelen	Infiltratie regenwater in relatie met erfbeplanting, vlaktegewijs of in relatie met poel	Er is geen sprake van uitbreiding van verhard oppervlak. De ontwikkeling is dus hydrologisch neutraal en er hoeven geen infiltratievoorzieningen te worden toegevoegd
	Percelen diverse maten, rechte hoeken	n.v.t. (betreft bestaand bestemmingsvlak op gehele perceel dat niet wijzigt door dit bestemmingsplan )
<i>Biotopen:</i>		
Bos	Eiken-berkenbos en naaldbos	n.v.t. Op het perceel is geen ruimte voor bosontwikkeling
Struweel	Bermstruweel met heide, gewone brem, stekelbrem, struikheide, berk, lijsterbes	n.v.t. Er zijn geen bermen die deel uitmaken van het plangebied
Beken/waterlopen/water	Gegraven waterlopen	n.v.t.
Perceelsranden	Houtsingels van eik en els, kleine bosjes eik-berk	In het landschapsinpassings-/beplantingsplan wordt/is hiermee rekening gehouden
Percelen	Weiland, akker	n.v.t.
<b>Richtlijnen kavelniveau</b>		
<b>Erfbeplanting</b>	Zijkant en achterzijde erf	Perceel wordt aan zijkant en achterzijde ingepast
	Aanbrengen groenelementen, houtsingels bij nieuwbouw	Er is geen sprake van nieuwbouw maar van uitbreiding
	Soorten Eik, Berk	In het landschapsinpassings-/beplantingsplan wordt/is hiermee rekening gehouden



	Achterkanten van bedrijfsgebouwen meer afschermen	Achterkant wordt deels afgeschermd vanuit achtergelegen gebied door inpassing, maar blijft vanaf parkeerterrein wel zichtbaar
<b>Richtlijnen bebouwing</b>		
<i>Bebouwing algemeen</i>	Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn	Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden
	Enkelvoudige hoofdvormen	idem
<i>Bedrijfsbebouwing</i>	Gebouwen zijn qua plaatsing en positie ondergeschikt aan oude boerderij	n.v.t.
	Langwerpige bouwmassa's	Hieraan wordt invulling gegeven met het bouwplan
	Nok loodrecht op nok bestaande woonbebouwing danwel nok loodrecht op de as van de weg	n.v.t. Er is geen sprake van woonbebouwing op het perceel
<b>Detaillering</b>		
<b>Kleurgebruik</b>	Daken hebben een donkere kleur	Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden
<b>Materiaalgebruik</b>	Aansluiting op landschap gewenst	Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden
<i>Woonbebouwing</i>	Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing	n.v.t.
	Woonbebouwing moet een rol spelen in het straatbeeld	n.v.t.
<b>Detaillering</b>		
<b>Kleurgebruik</b>	Gedekte kleuren	Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden
<b>Materiaalgebruik</b>		





Figuur 10. Gebiedsindeling Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Gemert-Bakel

Het beeldkwaliteitplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied. De richtlijnen uit dit plan worden onder andere gehanteerd als een burger, ondernemer en/of eigenaar van gronden een ontwikkeling wensen die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente betreft bij haar beoordeling of ze aan een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften wil meewerken. De richtlijnen vormen de basis waarbinnen de initiatiefnemers uitgedaagd worden om de eigen ontwikkeling in te passen in de gewenste maatschappelijke ontwikkeling. Behoud en versterking van de beeldkwaliteit is bij de gewenste maatschappelijke ontwikkeling van wezenlijk belang.

Er is nog geen definitief bouwplan ontwikkeld. Bij de nadere uitwerking daarvan zal rekening gehouden (moeten) worden. Hiermee is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitplan.

## 4. ONDERZOEKSASPECTEN

Met de uitbreiding van het bedrijf dient rekening gehouden te worden met (milieu)-aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.2.1 Bro is sprake van een bouwplan. De gemeentelijke kosten voor onderhavig bouwplan bestaan uit de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eventuele tegemoetkomingen in schade. Deze kosten maken onderdeel uit van de verplicht door de gemeente te verhalen kosten (artikel 6.2.4 Bro).

Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeente ten tijde van het planologische besluit kostenverhaal te hebben verzekerd. Indien kostenverhaal niet anderszins is verzekerd dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om kostenverhaal te verzekeren. De gemeente en initiatiefnemer zijn voornemens een anterieure overeenkomst te sluiten, zodat kostenverhaal ten tijde van vaststelling 'anderszins' is verzekerd.

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 Bodem

##### *Achtergrond*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een ruimtelijk plan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is.

##### *Onderzoek*

Ter plaatse zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek zal gelijktijdig met de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen door de initiatiefnemer worden ingediend en door de gemeente worden beoordeeld.

#### 4.2.2 Wegverkeerslawaai

##### *Achtergrond*

Een ruimtelijk plan, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijk plan plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en / of spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijk plan, waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

##### *Onderzoek*

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de N277 (Middenpeelweg). Een hotel is echter geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai is dan ook niet benodigd voor de uitbreiding van het hotel. Spoorwegverkeer of luchtverkeer is hier niet aan de orde. De eventuele geluidsbelasting van industrielawaai wordt behandeld in paragraaf 4.2.5.

In beginsel kan het hotel-restaurant als gevolg van de verkeersaantrekkende werking wel een geluidseffect hebben op de omgeving. Het hotel-restaurant is gelegen aan de Zeelandsedijk in Elsendorp. Dit is een doorgaande weg met een etmaalintensiteit van 7.570 mvt/etmaal (2005) en 8.014 mvt/etmaal in 2020 (prognose 2010) (bron: gemeente Gemert-Bakel). De verkeersaantrekkende werking van het hotel-restaurant is in 2010, bij de vestiging van de eerste 8 hotelkamers, bepaald op 43 voertuigen per etmaal. Deze hoeveelheid extra voertuigen als gevolg van het plan werd destijds verwaarloosbaar geacht ten opzichte van het totaal aantal voertuigen op de Zeelandsedijk. Volgens de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dient bij een 4-sterrenhotel in het buitengebied te worden uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van minimaal 24,7 en maximaal 27,6 voertuigbewegingen per 10 kamers. Dit betekent een toename van minimaal 103,74 en maximaal 115,92 mvt/etmaal. Dit is nog steeds een verwaarloosbaar aantal ten opzichte van het totaal aantal voertuigen op de N277 zoals hiervoor aangegeven.

Ook in de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van het huidige parkeerterrein: het verkeer van en naar het hotel-restaurant zal in de nieuwe situatie een vergelijkbaar rijgedrag vertonen met het verkeer in de huidige situatie. De voertuigen van en naar het hotel-restaurant kunnen daarmee niet onderscheiden

worden van overig verkeer op de Zeelandsedijk. De toename van het verkeer is zodanig klein dat dit akoestisch niet relevant is.

### 4.2.3 Luchtkwaliteit

#### *Achtergrond*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Gemeentelijk luchtkwaliteitplan*

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van het etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof, is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien het etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooruimte beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Zodra ontwikkelingen plaatsvinden die deze grens overschrijden dienen de effecten op de luchtkwaliteit onderzocht te worden.

#### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

#### **Toetsing**

De NIBM-grens voor kantoren (qua verkeersbewegingen min of meer vergelijkbaar met hotelbedrijven) houdt in dat met de bouw tot maximaal 100.000 m<sup>2</sup> bvo beneden het criterium van 3% gebleven wordt. De beoogde uitbreiding heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 1.850 m<sup>2</sup>, waarmee ruimschoots onder 100.000 m<sup>2</sup> gebleven wordt. Met de uitbreiding wordt derhalve onder het 3% criterium gebleven.

Daarnaast is met behulp van de zogenaamde 'NIBM-tool' inzichtelijk gemaakt of het project al dan niet 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging in de buitenlucht:

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		116
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,38
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 11. Resultaat NIBM-tool

Ook hieruit blijkt dat de uitbreiding 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse 27,7 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse 19,2 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de uitbreiding van het hotel.

#### 4.2.4 Externe veiligheid

##### *Beleidskader*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg, het water en het spoor zijn gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Inwerkingtreding van de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wet basisnet) is voorzien op 1 januari 2014. Het externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### *Risicovolle activiteiten*

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen BEVI- en of BRZO-inrichtingen waarvan de 10<sup>-6</sup>-risicocontour of de grens van het invloedsgebied overlapt met de planlocatie (zie de uitsnede van de provinciale risicokaart in afbeelding 1.6). Voor wat betreft inrichtingen zijn daarom geen beperkingen te verwachten.



Figuur 12. Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant (plangebied in rood)

### *Spoor*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### *Wegverkeer*

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen wegtransportassen waarover permanent doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord

### *Buisleidingen*

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

**Conclusie:**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.2.5 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een bedrijf dat gelegen is en uitbreid in een gemengd gebied.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie).

In de nabijheid van het plangebied liggen diverse, voornamelijk agrarische bedrijven. Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen ruimere bouw mogelijkheden voor wat betreft de ligging ten opzichte van c.q. afstand tot die bedrijven dan het vigerende bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen immers ook al bedrijfsgebouwen worden gebouwd op andere locaties binnen het bestaande bestemmingsvlak. In die zin is dan ook geen sprake van een wijziging van het verblijfsklimaat ten opzichte van de momenteel reeds toegestane bouw mogelijkheden, noch van een beperking van de bedrijfsvoerings- en/of ontwikkelings mogelijkheden van de betreffende bedrijven.

#### 4.2.6 Geur

##### *Achtergrond*

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een eigen geurverordening, die is gebaseerd op de gebiedsvisie 'Gebiedsgericht geurbeleid'.

In de gebiedsvisie is afgeweken worden van artikel 3 lid 1a van de Wgv. Hierin staat de norm van 3 odour units (ou) per m<sup>3</sup> lucht als geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Als de wettelijke norm wordt aangehouden, kan de belofte dat de leefsituatie niet zal verslechteren door invulling van het LOG, niet nagekomen worden. Daarom kiest Gemert-Bakel ervoor om een scherpere norm op te leggen op de bedrijven in de twee kilometerzone rondom Elsendorp. Uit de berekeningen volgt dat met een norm van 1,5 odour units per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom de leefsituatie in de dorpen niet verslechtert.

Artikel 3 lid 1b (norm van 14 ou per m<sup>3</sup> lucht als geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom) blijft van kracht op het invloedsgebied van Elsendorp. Door de wettelijke norm voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom te hanteren, worden de bedrijven, zowel in het LOG als daar buiten, niet beperkt in hun groeimogelijkheden en worden de burgers in het buitengebied voldoende beschermd.

##### **Toetsing**

Alleen een geurgevoelig object wordt in het kader van de Wgv tegen geurhinder beschermd. Onder geurgevoelig object wordt verstaan: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij).



Figuur 13. Nota gebiedsgericht geurbeleid - toekomstige situatie geurbelasting Elsendorp

Het hotel-restaurant is een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Bij een norm van  $3 \text{ ou/m}^3$  op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt de geurbelasting op de locatie waar de uitbreiding van het hotel is gepland minder dan  $12 \text{ ou/m}^3$ .

Volgens de nota Gebiedgericht agrarisch geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is bij een cumulatieve belasting van 12 odour units (ou) per kubieke meter lucht op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en van 26 odour units buiten de bebouwde kom sprake van een acceptabel leefniveau. Uit de bij die nota gevoegde bijlagen blijkt dat de geurbelasting op het plangebied minder dan 12 ou bedraagt.

#### **Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Archeologie*

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen hierop, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.

### **Toetsing**

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist. Mochten er bij werkzaamheden archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel. Conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

### *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo is ook het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te ver-



wachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In 1973 is wegrestaurant de Peelduiker opgericht en gebouwd. Het voormalige café Numan was in 1967 door brand verwoest. De Zeelandsedijk 45 heeft al een lange horeca geschiedenis. In de jaren 50 van de vorige eeuw was er ook een speeltuin achter de horecagelegenheid.

Wegrestaurant de Peelduiker is jarenlang een begrip geweest in de regio en ver daarbuiten. De Middenpeelweg (N277) was de Noord Zuid verbinding in Oost Brabant. Met de aanleg van de A73 tussen 1986 en 1993 kwam daar verandering in. Met name het vrachtverkeer koos de nieuwe route langs de A73. Tot dan was de Peelduiker een begrip in de transportwereld. Dit is na 1993 geleidelijk terug gelopen, waardoor de ondernemer zich steeds meer op andere segmenten is gaan richten zoals, grote groepen en toerisme.

Het bedrijf is in die periode diverse malen uitgebreid. De uiteindelijke capaciteit omvat een restaurant met 80 zitplaatsen en een zalencomplex van max. 150 personen. Een groot buitenterras en een parkeerplaats voor 25 vrachtautocombinaties en 50 personenauto's maakt het bedrijf compleet. Er werden veel vergaderingen en feesten georganiseerd. Ook het aandeel vrachtautochauffeurs was nog redelijk.

In 2007 is het bedrijf overgenomen door de huidige eigenaren en is de naam van het bedrijf omgedoopt tot Restaurant Keizersberg. Het gehele complex is zowel intern als extern verbouwd en vernieuwd. Een buitenspeelplaats voor kinderen is toegevoegd evenals een overdekt verwarmt terras.

### **Toetsing.**

Volgens het Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten gelegen. Het dichtst bijgelegen Rijksmonument is de in 1910 gebouwde boerderij 'Annehoeve' aan de Elsendorpseweg 72. Het onderhavige project is niet van invloed op de monumentale waarde van dit gebouw.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en volgens de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte 2012 zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten op korte afstand van het plangebied gelegen. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.



## 4.4 Natuur en landschap

Het landelijk gebied, of het buitengebied, van de gemeente Gemert-Bakel wordt gekarakteriseerd door het landschap, en de bebouwing en de natuur daarin. Dit landschap heeft een eeuwenoude ontstaansgeschiedenis. Een groot aantal sporen van deze geschiedenis is – ondanks de economische druk op het landelijke gebied – nog bewaard gebleven of in potentie nog aanwezig, zoals de boerderijen die nog om een oude akker heen liggen of de landgoederen uit het begin van de twintigste eeuw in de eerste heideontginningsgebieden.

Het gehele grondgebied van de gemeente is op te delen in vijf gebieden, te weten het beekdalgebied, de occupatiezone, het landgoederengebied/de eerste heideontginningsgebieden, de jonge heideontginningsgebieden en de Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG). De gebiedsindeling en specifieke kenmerken zijn reeds beschreven in paragraaf 3.3.3.

Blijkens de kaart 'Natuur en Landschap', behorende bij de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen binnen de EHS of een Vogel- en/of Habitatrictlijngebied. Ook voor het overige zijn er geen bijzondere aanduidingen voor het plangebied of de directe omgeving opgenomen. De dichtstbij gelegen gronden binnen de EHS en de Groenblauwe mantel liggen ten zuiden van de kern Elsendorp.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de voorgenomen uitbreiding geen belemmering zal vormen voor aanwezige en eventuele toekomstige natuurontwikkeling in de omgeving van Elsendorp.

Het bedrijfsperceel is/wordt omzoomd door een erfbeplanting om zo een soepele en rustige overgang van het terrein naar het buitengebied te bewerkstelligen. De vorm van landschappelijke inpassing wordt door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst geborgd. De gemeente Gemert-Bakel is akkoord met de vorm van inpassing. Het bedrijfsperceel is/wordt daarmee voor de omgeving afgeschermd.

## 4.5 Flora & fauna

### *Achtergrond*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd en door middel van de Boswet.

### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

### *Boswet*

De Boswet is een wet die op 20 juli 1961 door het Ministerie van Landbouw en Visserij (later Ministerie van LNV, nu Ministerie van EL&I) werd ingesteld om de Nederlandse bossen te beschermen. Doel van de wet is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte.

De wet houdt in dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het worden herplant.

### *Toetsing*

Het plangebied is niet gelegen in een door de Natuurbeschermingswet beschermd natuurgebied. Het dichtsbijgelegen Natura 2000-gebied is het op meer dan 16 km afstand gelegen gebied Boschhuizerbergen. De onderhavige ontwikkeling is niet van invloed op de instandhouding van de natuurwaarden in dit gebied.

Het deel van het perceel waarop de uitbreiding is gepland is momenteel verhard en grotendeels in gebruik als parkeerterrein voor gasten van de accommodatie. Het voorkomen van beschermde soorten kan daardoor met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 4.6 Verkeerskundige aspecten

### *Verkeer*

In de ruimtelijke onderbouwing dient ook rekening gehouden te worden met de gevolgen van de planontwikkeling voor verkeer en parkeren in de omgeving. Volgens de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW' (Publicatie 317) schattingen zullen er minimaal 103,74 en maximaal 115,92 extra voertuigbewegingen per etmaal voortvloeien uit het plan, waarvan (uitgaande van 10%) 10-11 vrachtwagens per etmaal. De intensiteiten van de weg Keizersberg zijn onbekend, van de Zeelandsedijk was de verkeersintensiteit in 2005 7570 motorvoertuigen per etmaal. Bij de afwikkeling van het extra verkeer tengevolge van de realisatie van de uitbreiding van het hotel zal het grootste deel van het nieuwe verkeer de locatie bereiken en verlaten via de N277 en een kleiner deel via de weg Keizersberg. Beide wegen zijn zodanig ingericht dat het onwaarschijnlijk is dat er problemen zullen ontstaan in de afwikkeling van het verkeer.

### *Parkeren*

Met de uitbreiding van het bedrijf ontstaat een behoefte aan extra parkeerplaatsen. Conform de landelijke parkeernormen van CROW (publicatie 317) is de behoefte in de bestaande en de nieuwe situatie berekend. Deze landelijke kencijfers voor dit soort bedrijvigheid zijn door de gemeente Gemert-Bakel overgenomen met de vaststelling van de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013'.

Voor een 3-sterrenhotel (bestaande situatie) geldt een parkeernorm van minimaal 6,3 en maximaal 7,3 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers. Voor een 4-sterrenhotel in het buitengebied geldt een parkeernorm van minimaal 8,5 en maximaal 9,5 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers.

Het CROW kent geen parkeerkencijfers voor cafe/bar/cafetaria en voor restaurant in het buitengebied, wel voor dergelijke voorzieningen in 'rest bebouwde kom'. Feestzalen worden helemaal niet genoemd in de CROW-publicatie. De parkeerkencijfers voor cafe/bar/cafetaria bedragen voor 'rest bebouwde kom' minimaal 6 en maximaal 8 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor restaurants bedragen deze minimaal 14 en maximaal 16 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo.

In de onderstaande tabel wordt de benodigde parkeercapaciteit weergegeven in de bestaande en de nieuwe situatie. Daarbij wordt voor het onderdeel feestzaal het kencijfer voor cafe/bar aangehouden. Verder wordt uitgegaan van de kencijfers voor 'rest bebouwde kom', aangezien deze categorie is bedoeld voor een overloopgebied naar het buitengebied, waarmee het onderhavige plangebied min of meer vergelijkbaar is.

Tabel: benodigde parkeercapaciteit hotel-restaurant 'Keizersberg'

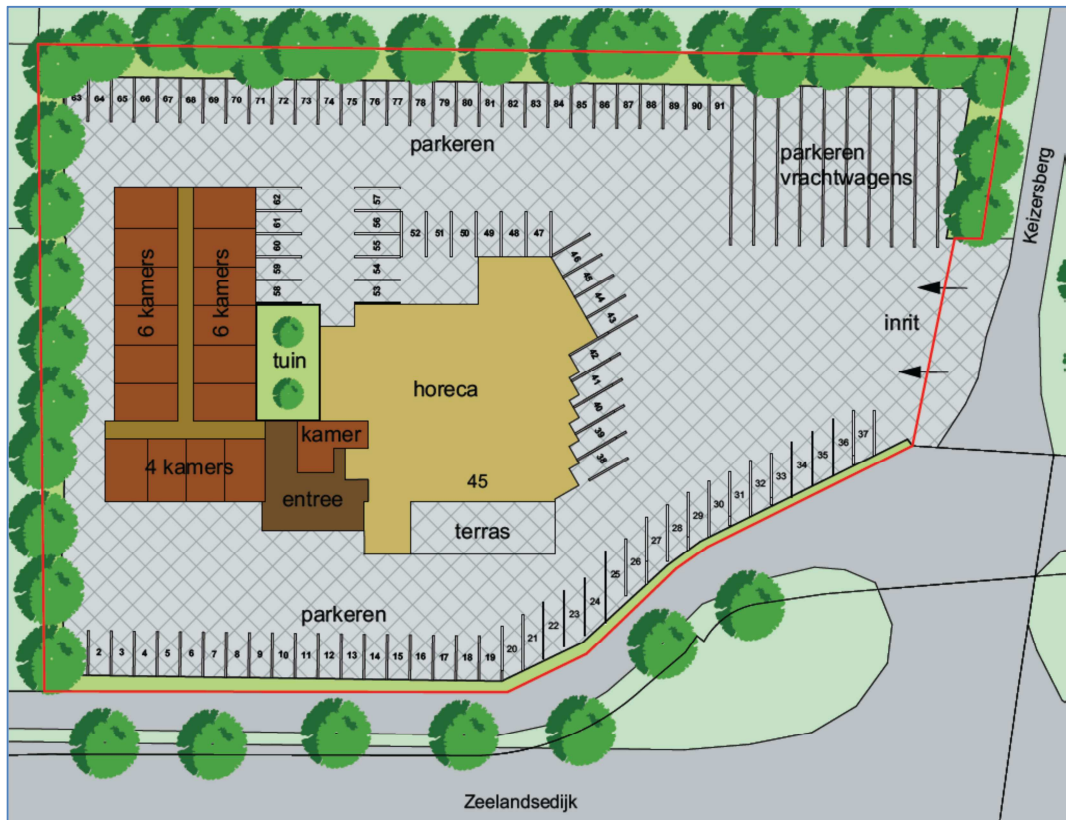
Onderdeel	Parkeerkencijfers	Benodigde parkeercapaciteit bestaande situatie	Benodigde parkeercapaciteit nieuwe situatie
Restaurant (107 m <sup>2</sup> bvo)	14 – 16 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo	15 – 17,1 pp	15 – 17,1 pp
Feestzaal (234 m <sup>2</sup> bvo)	6 – 8 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo	14 – 18,7 pp	14 – 18,7 pp
Overige bvo (187 m <sup>2</sup> bvo)	10 – 12 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo <sup>1</sup>	18,7 – 22,4 pp	18,7 – 22,4 pp
3-sterrenhotel bestaand (9 kamers)	6,3 – 7,3 per 10 hotelkamers	5,7 – 6,6 pp	
4-sterrenhotel nieuw (50 kamers)	8,5 – 9,5 pp Per 10 hotelkamers		42,5 – 47,5 pp
TOTAAL		53,4 – 64,8 pp	90,2 – 105,7 pp

Blijkens het inrichtingsplan voor de bedrijfslocatie is voorzien in 100 parkeerplaatsen, waarvan 9 parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale parkeernorm. Er wordt niet uitgegaan van de maximale norm, aangezien een deel van de bestaande voorzieningen zoals genoemd in de tabel zowel voor het restaurant en de feestzaal wordt gebruikt als voor het hotel (bijvoorbeeld het restaurant). In feite zit er dus een 'dubbeling' in de telling en zou met minder parkeerplaatsen volstaan kunnen worden.

## 4.7 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen komen op of in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de uitbreidingsplannen belemmeren.

<sup>1</sup> Hier is uitgegaan van het gemiddelde van de onderdelen restaurant en feestzaal omdat het voorzieningen betreft die voor beide onderdelen worden gebruikt (50 m<sup>2</sup> keuken, 17 m<sup>2</sup> toiletten en 120 m<sup>2</sup> berging)



Figuur 14. Overzicht parkeercapaciteit 'De Keizersberg'

## 4.8 Waterhuishoudkundige aspecten

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### *Beleidskader*

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst.

### *Provinciaal Waterplan Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit het Nationaal Waterplan. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie.

### *Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'*

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- Schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water: De doelstelling is onder andere om 30 kilometer beek te herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil het waterschap de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

#### *Waterschap Aa en Maas: Beleidsuitgangspunten watertoets*

Het waterschap Aa en Maas hanteert een achttal beleidsuitgangspunten waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
3. Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
7. Wateroverlastvrij bestemmen. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt;
8. Rekening houden met waterschapsbelangen (bijvoorbeeld beschermde gebieden en beschermingszones van watergangen of waterkeringen).

#### *Waterplan Gemert-Bakel*

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis



voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid.

Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de water-toets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

#### *Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)*

De planlocatie bevindt zich in het stroomgebied van de Peelse Loop. Ten noorden van het plangebied ligt een schouwsloot welke ca 10 cm water bevat en regelmatig droog valt. Ten zuiden van de weg Keizersberg ligt een hoofdwaterloop welke 10 tot 20 cm water bevat. In het gebied is voldoende drooglegging aanwezig. In het gebied geldt een afvoercoëfficiënt van 0,33 l/sec/ha.

Op de kansenkaart van waterschap Aa en Maas is aangegeven dat er aan de noordzijde van Elsendorp tot aan de weg Keizersberg kans bestaat dat oppervlaktewater buiten de oeverbedding treedt en zorgt voor water op maaiveld. De kans op inundatie is hier eens per honderd jaar of vaker.

De bodem van het gebied bestaat uit zandgrond. Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat op de planlocatie sprake is van een infiltratiegebied. Het gebied heeft grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 80 cm onder maaiveld.

In het gebied ligt drukriolering, waarmee het afvalwater wordt afgevoerd naar de zuivering. Het hemelwater is afgekoppeld van deze riolering en wordt geborgen op eigen terrein.

#### *Afstemming planvoornemen op duurzaam waterbeheer*

Het beleid van de waterbeheerders is dat bij elke nieuwe ontwikkeling het schone regenwater afgekoppeld wordt van de riolering. Op de planlocatie wordt hieraan

reeds voldaan. Het schone hemelwater wordt geborgen op eigen terrein. Doordat er in het plan geen uitbreiding van het verharde oppervlak plaats vindt (de locatie waar de uitbreiding van het hotel is gepland is in de bestaande situatie reeds verhard) heeft dit geen gevolgen voor de waterberging en afvoer in het gebied. Er is geen bergingscompensatie vereist voor uitbreiding in de hoogte.



Figuur 15. Oppervlaktewatersysteem nabij plangebied

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief. Daarom wordt tijdens de bouw- en gebruiksfase het gebruik van deze materialen zo veel mogelijk beperkt. In verband met het gebruik van schoonmaakmiddelen is het niet wenselijk om balkons met afvoer af te koppelen van de vuilwaterriolering.

### Conclusie

De ontwikkelingen bij De Keizersberg hebben weinig invloed op het bestaande watersysteem. De verharding neemt niet toe, regenwater wordt op de planlocatie geborgen en tijdens de bouw- en gebruiksfase worden verontreinigingen van het oppervlaktewater voorkomen. Een aandachtspunt is het naastgelegen inundatiegebied, waardoor waterafvoer naar de zuidzijde niet mogelijk is. Hiermee wordt rekening gehouden: de watertoets is hiermee voldoende afgestemd.



## 5. AFWEGING BELANGEN

Vanaf het begin na de overname door de huidige eigenaren in 2007 was er al direct vraag naar overnachtingen. Na een grote verbouwing is in september 2011 de hotelaccommodatie geopend. De capaciteit bevat acht 2 persoonskamers van 19m<sup>2</sup>, één suite van 31m<sup>2</sup> en een appartement voor langer verblijf. Het kwaliteitsniveau is 3 sterren. Vanaf het begin was er een bezettingsgraad van 80 procent, waarbij in de loop van de tijd steeds vaker nee moest worden verkocht. Gebleken is dat het hotel een goede aanvulling is op de omzet van het restaurant.

Er is door de eigenaren een eigen onderzoek gedaan en gebleken is dat in de regio een te kort is aan bedden capaciteit, zowel voor het toerisme als het zakelijke segment, met name uit het buitenland en het noorden van het land. Met name in het zakelijke segment is grote vraag. Binnen Gemert-Bakel, Laarbeek, Boekel en St. Antonis is er veel te weinig capaciteit. Door de centrale ligging aan de Noord Zuid verbinding, Middenpeelweg (N277) is deze locatie uitermate geschikt.

Aan de noordoostzijde van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe vleugel aangebouwd met een bruto vloeroppervlak van 1750 m<sup>2</sup> (ca. 635 m<sup>2</sup> begane grondvloeroppervlakte). De nieuwe receptie en centrale entree worden gekoppeld aan het bestaande restaurant. De nieuwbouw voorziet in drie bouwlagen, waarbij de bovenste verdieping in de kap wordt opgenomen. De nieuwbouw omvat totaal 42 hotelkamers voor 2 personen. De uitbreiding van het hotel wordt gerangschikt in sterrenklasse 4, volgens de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) Kameroppervlak minimaal 21m<sup>2</sup>.

De doelgroepen bestaan uit vooral de zakelijke, als wel de toeristische markt. De toerist die het natuurschoon van de Peel bezoekt. De wandelaar en de fietser die de landgoederen in de omgeving, zoals Cleefswit en de Krim maar ook de Stippelberg bezoekt. Daarnaast is ook de zakelijke markt belangrijk. Samenwerking met diverse bedrijven uit de regio, die hun personeel voor korte of lange termijn in de regio werkzaam hebben. Reserveringen vinden vooral plaats via [www.booking.com](http://www.booking.com). Ook businesspartners van de firma van Deurzen uit het buitenland zullen hier overnachten.

Voor een gezonde toekomst is het nodig, met name voor de personele bezetting, om het hotel uit te breiden. De omvang van het hotel is te klein om een 24 uren service te bieden, wat vereist is bij 4 sterren. Bijkomende faciliteiten zoals een sauna en fitness worden gevraagd. Ook het restaurant en het zalencomplex profiteren mee. De bezettingsgraad van beide zal toenemen, b.v. meerdaagse conferenties horen dan ook tot de mogelijkheden.

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is het perceel reeds bestemd tot 'Bedrijf' met specifieke functie-aanduidingen voor de horeca-activiteiten. Een uitbreiding van het hotel kan worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding opgenomen bestemmings-/bouwvlak, echter tot een maximale oppervlakte van 702 m<sup>2</sup> (bestaande oppervlakte bebouwing) en een goothoogte van maximaal 5 meter. De goothoogte van het beoogde bouwplan bedraagt 5,50 m. De uitbreidingsplannen passen daarom niet in het bestemmingsplan. Aangezien het vigerende bestemmingsplan de uitbreiding van het bedrijf niet toelaat, hebben de eigenaren een verzoek om planologische medewerking ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling.

Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. De bestemming 'Bedrijf' met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen functie-aanduidingen ten behoeve van de horeca-activiteiten blijft gehandhaafd, met dien verstande dat op de verbeelding de maximaal toegestane goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt gewijzigd in 6 meter en wordt vastgelegd dat de totale oppervlakte bedrijfsgebouwen 1.340 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Tegen de uitbreiding bestaan uit beleidstechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. Aan het uit te breiden hotel worden hoge beeldkwaliteiteisen gesteld. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat de uitstraling past binnen de cultuurhistorische kaders die het gebied rijk is. Het bedrijfsgebouw dient er uit te zien als verwant met de agrarische complexen die hier oorspronkelijk aanwezig waren. De uitbreiding van het bedrijf vormt daarmee een passend onderdeel van het cultuurhistorische landschapsbeeld zoals die met de gebiedsontwikkeling beoogd wordt.

Een brede landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de overgang van het bedrijfsperceel naar het aangrenzende buitengebied soepel en vloeiend in elkaar overloopt.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding van het hotel 'Keizersberg' in Elsendorp uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.



## **6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **6.1 Vooroverleg**

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het concept ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

### **6.2 Zienswijzen**

PM





## 7. PROCEDURE

De wettelijke procedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Dat is geen fatale termijn, maar een termijn van orde;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



**Bijlage 1**  
**Landschappelijke inpassing**









**Bijlage 2**  
**Reacties vooroverleg**

