

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied,
Diepertseweg 22 Elsendorp”

Toelichting

Projectlocatie

Diepertseweg 22, Elsendorp

Omschrijving project

Toelichting "Gemert-Bakel Buitengebied,
Diepertseweg 22 Elsendorp"

Projectnummer

DN44.R001

Datum rapportage

6 oktober 2016, versie 6

Opdrachtgever

Kampeerboerderij De Kastanjes
De heer Van der Putten
Diepertseweg 22
5424 TA Elsendorp

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburg
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-tekenburo.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	7
3.2.2	Verordening ruimte 2014	9
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Visie Plattelandsontwikkeling	17
3.3.2	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020	17
3.3.3	Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”	18
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Natuur	21
4.1.1	Gebiedsbescherming	21
4.1.2	Soortbescherming	22
4.2	Landschappelijke inpassing	23
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	25
4.3.2	Archeologische waarden	27
4.4	Ontsluiting en parkeren	28
4.4.1	Ontsluiting	28
4.4.2	Parkeren	29
5.	Milieuaspecten	31
5.1	Bodem	31
5.2	Water	31
5.3	Geurhinder	32
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	33
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	34
5.4	Bedrijven en milieuzonering	34
5.5	Geluid	36
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Luchtkwaliteit	37
6.	Waterparagraaf	39
6.1	Waterbeleid	39
6.2	Oppervlaktewater	40
6.3	Grondwater	40
6.4	Afvoer hemelwater	41
7.	Conclusie	43

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Kampeerboerderij De Kastanjes (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens op de locatie de Diepertseweg 22 te Elsendorp (hierna: het plangebied) de bestaande kampeerboerderij elders binnen het perceel ter herbouwen. Hiertoe wordt de bestaande melkveestal gesloopt. Op de locatie van de gesloopte stal vindt herbouw plaats in de vorm van een groepsaccommodatie ten behoeve van circa 100 personen.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de stal gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar de bestemming “Recreatie”. Op het plangebied is bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Binnen de huidige bestemming mogen recreatieve activiteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” kan worden gewijzigd in de bestemming “Recreatie” (artikel 31.15 van het vigerende bestemmingsplan).

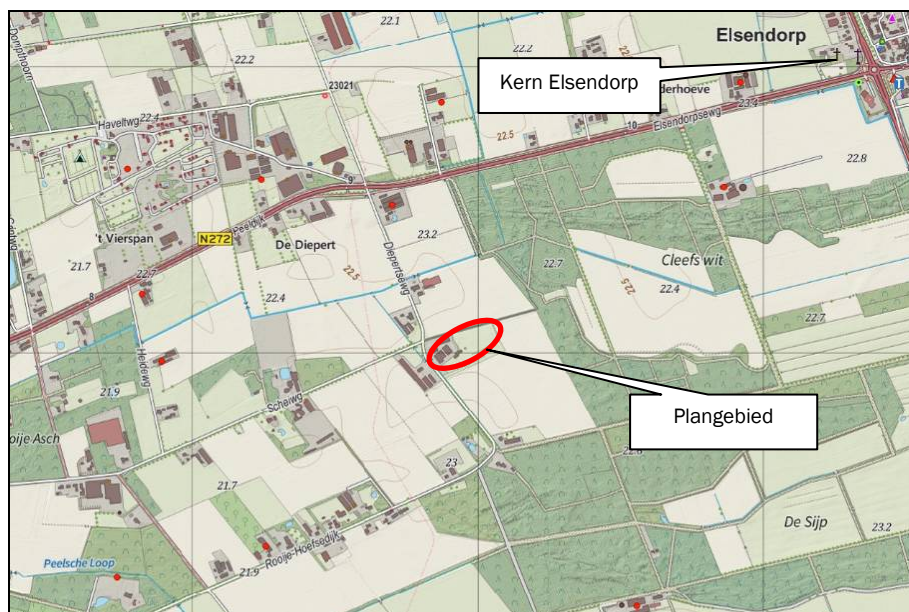
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er echter voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van het agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidwesten van de kern Elsendorp, op een afstand van circa 1,7 kilometer. De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie P, nummer 85. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Diepertseweg en aan de zuid- en oostzijde door landbouwgronden. De Diepertseweg wordt aan de noordzijde ontsloten aan de provinciale weg N272, een belangrijke ontsluitingsweg van Elsendorp naar Gemert.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde kampeerboerderij en de wijziging van de bestemming. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

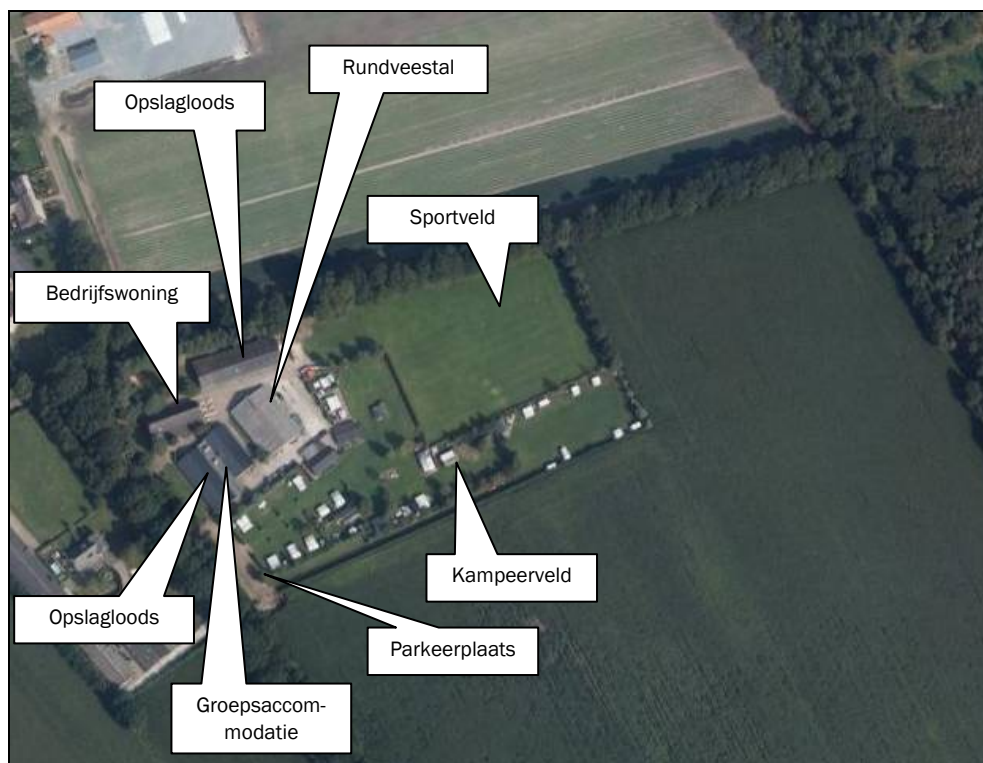
Binnen de grenzen van het plangebied is thans een agrarisch bedrijf gevestigd met een recreatieve nevenactiviteit. Deze recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een groepsaccommodatie en een minicamping bestaande uit 50 staanplaatsen.

Op 22 januari 2002 is het gehele veebestand van de melkrundveehouderij ingetrokken. Op het agrarische bedrijf vinden nog akkerbouwactiviteiten plaats.

Op het plangebied is bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” (bouwvlak agrarisch bedrijf) en deels de bestemming “Agrarisch”. Het bouwvlak heeft de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie”. Dit betekent dat in het vigerende bestemmingsplan de recreatieve activiteiten zoals de kampeerboerderij en camping gezien worden als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf.

Het plangebied omvat een boerderij met daarin een bedrijfswoning (circa 385 m²) en groepsaccommodatie voor circa 100 personen (circa 530 m²), een tweetal opslagloodsen (noordelijk: circa 660 m²; westelijk: circa 540 m²), een rundveestal (circa 640 m²), sanitair gebouw (circa 114 m²), een vakantiehuisje (circa 121 m²), een trekkershut (circa 30 m²) en een prieel (circa 50 m²). Daarnaast is een deel van het perceel in gebruik als kampeerveld, sport-/recreatieveld en parkeerplaats.

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Landgoederen Cleefs Wit en De Sijp en de op verdere afstand gelegen landgoederen De Krim en

Groote Slink-Bunthorst. Ten zuiden is op circa 2 kilometer natuurgebied De Stippelberg gelegen. In totaal beslaat dit laatste gebied circa 975 hectare bestaande uit landbouwgronden en bossen.

2.2 Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuwe verblijfsrecreatieve bestemming mogelijk te maken.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de rundveestal gesloopt.

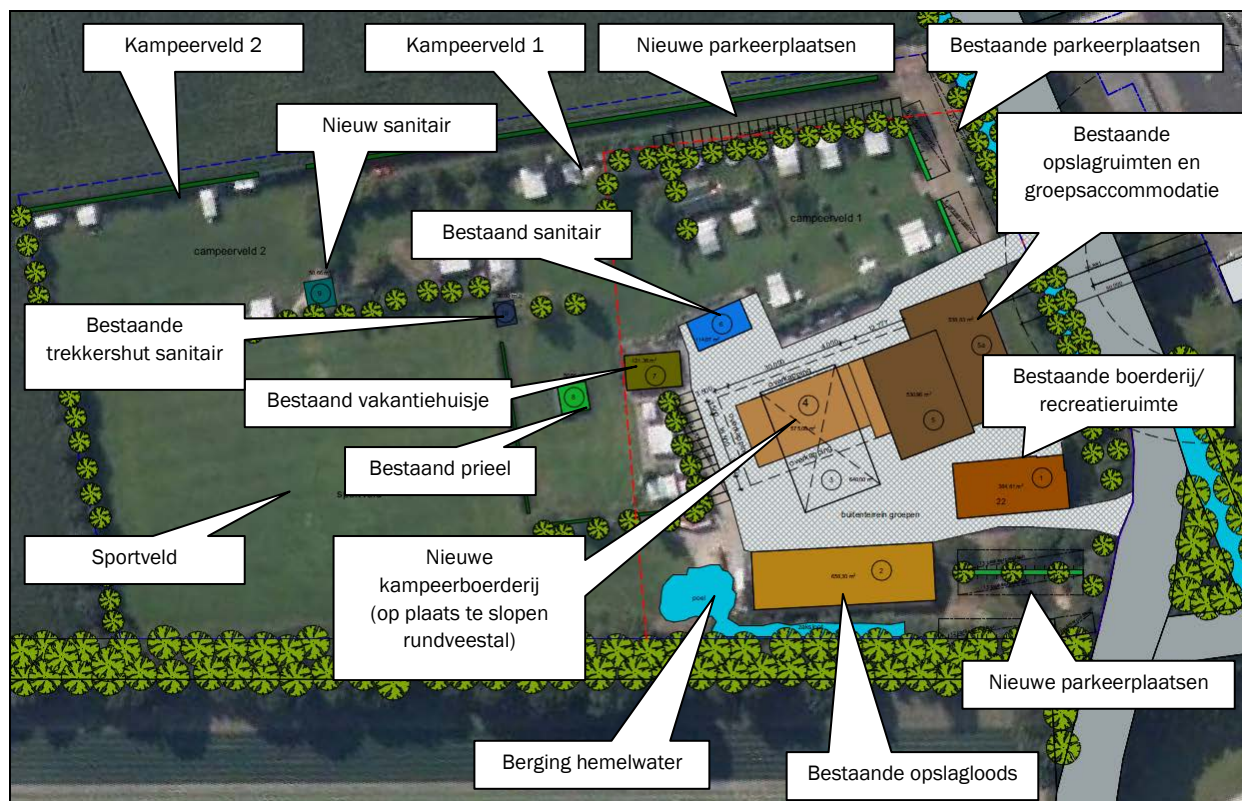
Op de plaats van de gesloopte rundveestal wordt een verblijf voor groepsaccommodatie gebouwd met een oppervlakte van circa 575 m²) met een overkapping.

Daarnaast wordt op het kampeerterrein een nieuw sanitairgebouw gerealiseerd (circa 50 m²). De camping biedt plaats aan 50 kampeermiddelen. De bestaande noordelijke opslagloods wordt in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag zoals de stalling van caravans en in de zomer als slechtweer-accommodatie.

De activiteiten met betrekking tot recreatie blijven ongewijzigd. Het plan behelst geen uitbreiding van de recreatie-activiteiten. De nieuwe groepsaccommodatie biedt plek aan circa 100 personen en blijft qua capaciteit ongewijzigd ten opzichte van de bestaande accommodatie.

De nieuwe parkeerplaatsen worden halfverhard uitgevoerd.

De volgende figuur geeft een uitsnede van de tekening van de beoogde situatie weer. Deze is tevens opgenomen als bijlage 1.



Figuur 5: Inrichtingsschets toekomstige situatie

Binnen de huidige bestemming mogen recreatieve activiteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Agrarisch –

Agrarisch bedrijf” kan worden gewijzigd in de bestemming “Recreatie” (artikel 31.15 van het vigerende bestemmingsplan).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er echter voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het vigerende bouwvlak en het bijbehorende perceel wordt bestemd als “Recreatie”. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen waarmee buiten het bouwvlak ondergeschikte voorzieningen (bouwwerken zoals sanitaire voorzieningen) kunnen worden gerealiseerd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. Het nationale ruimtelijke beleid ziet niet op dergelijke kleinschalige recreatieve initiatieven. Wel wordt door de sanering van het agrarisch bedrijf en wijziging naar de bestemming recreatie voldaan aan de doelstelling om te zorgen voor een leefbare en veilige omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur "landelijk gebied" en de "groenblauwe structuur". In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over "gemengd landelijk gebied".

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Een duurzame land- en tuinbouw;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in de structuur landelijk gebied binnen de “groenblauwe mantel” (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart “Structurenkaart” Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het

(cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Onderhavig initiatief past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt middels de omschakeling naar recreatie de mogelijkheden van het agrarisch bedrijf wegbestemd, wat een gunstige ontwikkeling is voor zowel de voorkomende natuur- en landschapswaarden als het bodem- en watersysteem, doordat de uitstoot van milieubelastende stoffen fors wordt gereduceerd.

De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de zone "groenblauwe mantel" en binnen de aanduiding "cultuurhistorisch vlak" (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart “Integrale plankaart” Verordening ruimte 2014

De zone “groenblauwe mantel” vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de structuurvisie en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap.

De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de ‘ja-mitsbenadering’. Het is in eerste instantie aan de gemeenten om te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan. Daarbij is vooral de versterking van leefgebieden voor plant- en diersoorten in de groenblauwe mantel van belang. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal-)intensieve vormen van recreatie en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties).

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van recreatie. Hieronder worden de verschillende artikelen aangehaald die betrekking hebben op onderhavig plangebied. Per regel wordt aangegeven hoe onderhavige ontwikkeling erbinnen past.

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel;
- Artikel 6.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven;
- Artikel 22: Cultuurhistorisch vlak.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Het plangebied is landschappelijk reeds op een adequate wijze ingepast. Rondom het bestaande agrarisch bedrijf en het bijbehorende kampeerterrein zijn reeds groensingels en –structuren aanwezig, die het zicht op de huidige bebouwing ontnemen. Een van de oude veestallen wordt gesloopt waar een nieuwe kampeerboerderij wordt gerealiseerd, die architectonisch aansluit op de omgeving. De bebouwing ten behoeve van de beoogde verblijfsrecreatieve functie past beter in de omgeving, zowel qua omvang als vormgeving. Tevens wordt door het verwijderen van de agrarische bestemming een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd door afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen naar de omgeving zoals fijn stof, ammoniak en geur.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De oude rundveestal wordt gesloopt (circa 640 m²) en de toekomstige bebouwing (circa 575 m²) wordt gesitueerd aangrenzend aan de bestaande groepsaccommodatie en opslagruime, op de plek waar de rundveestal heeft gestaan. Daarnaast wordt een klein sanitairgebouw (circa 50 m²) op een van de kampeervelden gerealiseerd. In totaal neemt de oppervlakte aan bebouwing niet toe. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

De huidige, verouderde bedrijfsbebouwing (rundveestal) is zowel qua omvang en vormgeving niet geschikt voor de nieuwe verblijfsrecreatieve functie. De beoogde ontwikkeling wordt binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

De bedrijfsbebouwing wordt compact geconcentreerd binnen de grenzen van het bestaande bouwperceel. De oppervlakte aan bebouwing neemt niet tot nauwelijks toe.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de

cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling heeft geen toename van de uitstoot van milieubelastende stoffen tot gevolg, past binnen de karakteristiek van het landschap en heeft een positieve bijdrage op de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een drietal inritten aan de Diepertseweg, die in het noorden aansluit op de N272.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling” opgesteld. Het principe “kwaliteitsverbetering van het landschap” houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschapelementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

Deze afspraken zijn regionaal vastgelegd in een “afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg van 10 januari 2013 zijn deze afspraken vastgelegd. Op grond van dit afsprakenkader valt deze ontwikkeling in een categorie waarvoor een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap in de vorm van een investering is vereist.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Hiertoe heeft de provincie per categorie ontwikkeling een percentage van de waardevermeerdering van de grond (door een planologische maatregel) vastgesteld dat minimaal kan worden geïnvesteerd in maatregelen om de kwaliteit van het

landschap te verbeteren. Voor bijvoorbeeld uitbreiding van een bestemming is dit percentage gesteld op 20%.

Hieropvolgend zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

In onderhavig plan dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gezocht in de landschappelijke inpassing van het initiatief in de omgeving en de sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze aspecten dienen te worden verankerd (zie onder 2).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Financiële verankering

Op basis van de investeringseis uit de Verordening ruimte 2014 is beoordeeld of sprake is van een waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging. De berekening van deze waardevermeerdering is opgenomen in bijlage 2.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert voor de bestemming "Recreatie" een algemene grondwaarde per m² van € 25,-. Hierin wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd terrein. Het recreatief bedrijf aan de Diepertseweg 22 bestaat uit verblijfsaccommodaties en een minicamping. Het gebruik van het terrein van de minicamping is minder intensief dan het gedeelte waar de verblijfsaccommodaties zijn gesitueerd. Het is dan ook legitiem een lagere waarde voor het onbebouwde terrein te hanteren dan € 25,-; voor het bestemmingsvlak waar geen bouwvlak is gelegen wordt een waarde gehanteerd van € 12,50.

Als gevolg van de bestemmingswijziging ontstaat een waardevermeerdering van € 87.905,- op het perceel aan Diepertseweg 22 te Elsendorp. Op basis van de "Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap" wordt er een investering in kwaliteitsverbetering geacht van 20% van de waardevermeerdering. Dit houdt in dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een tegenprestatie die te waarderen is op € 17.581,-. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van het aanbrengen van beplanting (bosplantsoen) en de sloop van de stal. De totale investering aan kwaliteitsverbetering bedraagt € 23.766,37. Hiermee wordt voldaan aan de minimale basisinspanning.

Naast de investering wordt ook een milieuwinst behaald door beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Planologisch gezien kan op basis van het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf gestart worden.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bestuursrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan middels een specifieke bestemming (Natuur) en een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het aanbrengen van erfbeplanting. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur, en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

Regels voor groenblauwe mantel

In artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in de groenblauwe mantel dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van functies in het landelijk gebied (niet-agrarische bedrijven, wonen, recreatie, agrarische bedrijven). Tevens vindt door het wegbestemmen van de agrarische bestemming geen uitstoot meer plaats van milieubelastende stoffen.

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de regels van het bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen tot behoud van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van het gebied (zoals een omgevingsvergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

In hoofdstuk 4 wordt met betrekking tot de landschappelijke en ecologische waarden verantwoord op welke manier hiermee rekening wordt gehouden.

Regels voor niet-agrarische functies binnen groenblauwe mantel

Artikel 6.10 bevat regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet- agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Niet van toepassing; zie onderbouwing onder volgend kopje "Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven".

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Onderhavig initiatief draagt bij aan versterking en behoud van de waarden in de groenblauwe mantel (zie hiervoor).

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De verouderde rundveestall wordt gesloopt, maar hiervoor wordt de kampeerboerderij in de plaats gebouwd.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *Uitgaande van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zou de beoogde ontwikkeling onder de categorie "Logiesverstreking" en "Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)" vallen, die tot milieucategorie 3.1 worden gerekend. Deze categorie ziet echter op grootschalige kampeerterreinen en vakantiecentra met een omvangrijke bezoekersaantrekkende werking; onderhavige ontwikkeling ziet hier niet op. Gelet op de kleinschaligheid en uitstraling van de verblijfsrecreatieve functie (mini-camping met maximaal 50 staanplaatsen en een kampeerboerderij voor maximaal 100 personen) is de inrichting vergelijkbaar met een bedrijf in milieucategorie 2. De capaciteit wijzigt niet en de netto-oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe. Statische opslag valt onder de bedrijfs categorie 2.*

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Het betreft hier de vestiging van één bedrijf.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Onderhavige ontwikkeling past binnen de toegestane omvang (zie onderbouwing onder volgend kopje "Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven").

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen grootschalige activiteit. De verblijfsrecreatieve functie trekt een bepaalde doelgroep aan en ziet niet op zeer grote aantallen bezoekers en organisatie van evenementen of grootschalige activiteiten.

Lid 2 en 3 bevatten regels voor een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Dit is in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

In artikel 6.11 van de Verordening ruimte zijn in afwijking van enkele regels voor niet-agrarische functies specifieke regels opgenomen voor recreatieve bedrijven in de groenblauwe mantel.

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 3,15 hectare. Hierbinnen zijn echter ook het kampeerterrein en sportveld opgenomen. De omvang van het bouwvlak bedraagt circa 1,35 hectare en blijft in de gewenste situatie ongewijzigd.

2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen uitbreiding van de bestaande functie.

3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Niet van toepassing

Regels ter bescherming van cultuurhistorische vlakken

In artikel 22 zijn regels opgenomen ter bescherming van de provinciale cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. Derhalve dient in onderhavige ontwikkeling rekening te worden gehouden met deze waarden.

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 Structuren geldt ter plaatse van de aanduiding Cultuurhistorische vlakken dat een bestemmingsplan:

- a) mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b) regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen een historisch-geografisch waardevol vlakelement. In het bestemmingsplan is dit aangeduid middels de aanduiding "RNLE-landschapdeel". In de regels is opgenomen welke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan ter bescherming van dit cultuurhistorisch waardevolle gebied.

De ontwikkeling ziet niet op uitbreiding ten behoeve van een niet-agrarische functie. Daarnaast vindt een geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De beschrijving van het cultuurhistorische waarden is opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte 2014 die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Plattelandsontwikkeling

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de “Visie Plattelandsontwikkeling” vastgesteld. De visie is een product van de structuurvisie+ en maakt dan ook gebruik van de gebiedsindeling van de Structuurvisie+. De visie plattelandsontwikkeling is de nieuwe beleidsmatige weg die de gemeente Gemert-Bakel inslaat met het buitengebied. Met de visie plattelandsontwikkeling wil de gemeente haar buitengebied, de economie die daar plaats vindt en de mensen die in het gebied wonen en het gebied bezoeken duurzaam verbinden. Het is een visie die de richting bepaalt voor het buitengebied voor de komende tien jaar. Doelstelling is een duurzame plattelandsontwikkeling met enkel ontwikkelingen in het buitengebied die passen binnen deze doelstelling en haar zullen versterken.

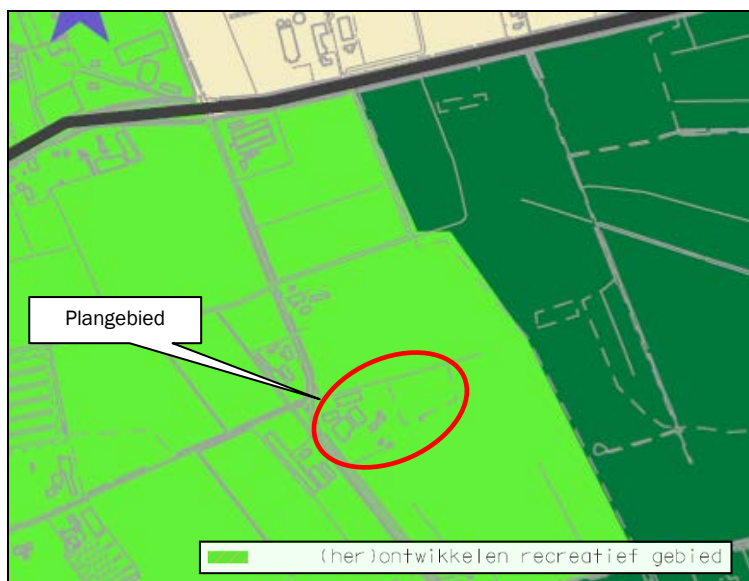
Op 11 februari 2014 hebben burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel het uitvoeringsprogramma plattelandsontwikkeling 2013-2020 vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven op welke wijze Gemert-Bakel uitvoering geeft aan plattelandsontwikkeling voor de periode 2013-2020. Gemert-Bakel faciliteert en stimuleert een duurzame en evenwichtige ontwikkeling van het platteland zodat een gezonde leefomgeving ontstaat voor haar inwoners. Nieuwe bedrijvigheid op het platteland wordt gestimuleerd. Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Het mogelijk maken en ontwikkelen van nieuwe recreatieve voorzieningen past binnen deze visie. Door de realisatie van de verblijfsrecreatieve bestemming wordt invulling gegeven aan het beleid door in te zetten op meer leefbaarheid, toerisme en recreatie. Met de ontwikkeling verbetert tevens het woon- en leefklimaat doordat de emissie van milieubelastende stoffen vanuit de veehouderij wordt beëindigd en door de herbestemming niet meer mogelijk wordt gemaakt.

3.3.2 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Ten aanzien van recreatie in het buitengebied zijn in de structuurvisie drie gebieden opgenomen waar recreatieve ontwikkelingen voorrang krijgen. Het plangebied is gelegen in het te “(her)ontwikkelen recreatief gebied” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart "Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020"

Binnen dit gebied krijgen recreatieve ontwikkelingen voorrang. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie en toerisme de nieuwe drager voor onze lokale ontwikkelingen wordt.

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.

Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten vernieuwend zijn en een bijzondere en unieke herinnering achterlaten bij de gebruiker. Zoals beschreven omvat het plan geen uitbreiding van de reeds bestaande recreatieve activiteiten binnen het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de richtlijnen in de "Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020".

3.3.3 Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010"

Op het plangebied is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Daarnaast zijn op het bouwvlak de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden" en "specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit recreatie" en de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "rnl - landschapsdeel" van toepassing (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010"

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Binnen een agrarische bestemming is het uitvoeren van een niet-agrarische functie als hoofdactiviteit niet toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan vindt een wijziging plaats van een agrarische naar een niet-agrarische bestemming. De bestaande gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verweingsgebied" blijft van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de huidige bestemming mogen recreatieve activiteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" kan worden gewijzigd in de bestemming "Recreatie" (artikel 31.15 van het vigerende bestemmingsplan). De statische opslagactiviteiten worden middels een aparte aanduiding toegestaan binnen het plangebied. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er echter voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Wel wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.15 zijn opgenomen.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Artikel 31.15 van het bestemmingsplan heeft betrekking op een wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar recreatie. Hierbij kan de bestemming "agrarisch - agrarisch bedrijf" worden gewijzigd in de bestemming "recreatie" onder de volgende voorwaarden:

1. de natuur- en landschapswaarden van het gehele terrein dienen in betekende mate te worden verhoogd, hetgeen moet worden onderbouwd met een inrichtings- en beplantingsplan dat voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;

Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit het gemeentelijk landschappelijk beleid.

2. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; Veehouderijen in de omgeving worden niet belemmerd in hun ontwikkeling. Zie hoofdstuk 4 en 5.

3. uit een bedrijfsplan blijkt dat er sprake is van een duurzame, bedrijfsmatige activiteit;

Binnen het plangebied is reeds sprake van een recreatieve functie. Er vindt geen uitbreiding plaats van de recreatieve activiteiten.

4. de locatie is niet gelegen in het Landbouwontwikkelingsgebied of een “RNLE-landschapsdeel”;
De locatie is gelegen binnen het “RNLE-landschapsdeel”. Echter, het betreft een bestaande recreatieve functie die niet wordt uitgebreid. Er wordt slechts planologisch geregeld dat de recreatieve functie de hoofdfunctie wordt binnen het plangebied.

5. er moet sprake zijn van een volwaardig kwalitatief waardig bedrijf hetgeen moet zijn onderbouwd met een advies van de Adviescommissie Recreatie en Toerisme.
Er is sprake van een bestaand volwaardig recreatief bedrijf.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

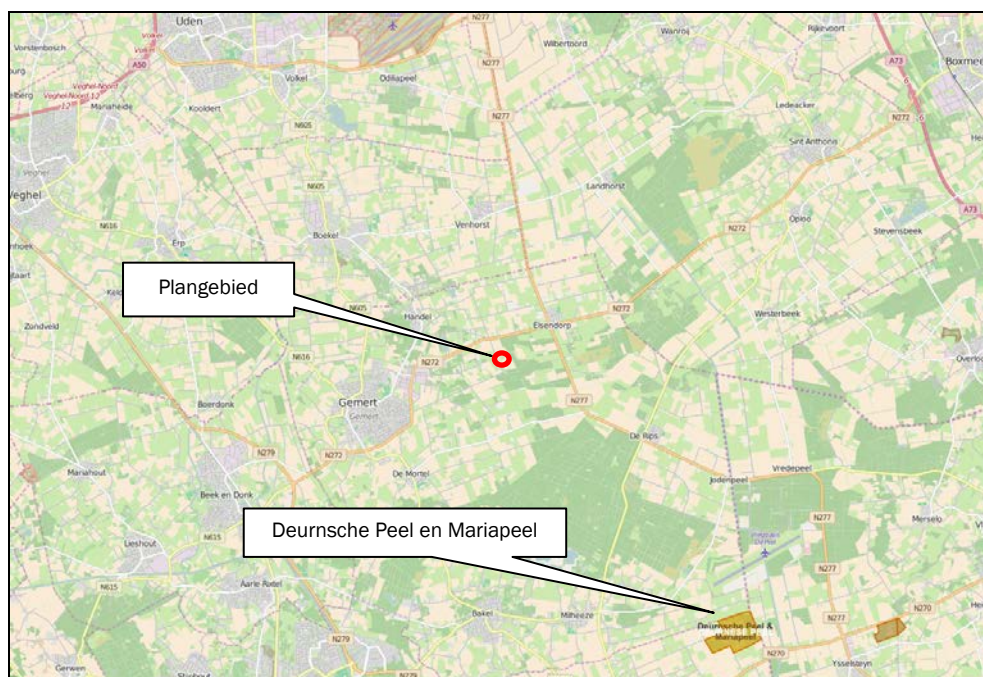
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

Het doel van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet uit 1998) is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Internationale verplichtingen uit de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn verwerkt in de wet. Daarmee vallen Natura2000-gebieden ook onder deze wet.

Het Natura2000-gebied dat het dichtst bij de locatie Diepertseweg 22 is gelegen betreft Vogel- en Habitatrichtlijngebied Deurnsche Peel en Mariapeel, op een afstand van circa 11 kilometer (zie figuur 10).



Figuur 10: ligging Natura2000 gebieden

Door de herbestemming van de locatie kan geen vee meer worden gehuisvest binnen het plangebied. Door deze wijziging zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de in de Natura2000-gebieden voorkomende soorten en habitats uitgesloten met betrekking tot ammoniakdepositie. De herbestemming draagt daardoor bij aan een verbetering van deze instandhoudingsdoelstellingen. Gezien de grote afstand tot het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied zijn overige effecten als verstoring door licht, geluid en mechanische effecten, oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging en verdroging ook uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is aan de westzijde gelegen op een korte afstand van het gebied Cleefs Wit. Dit natuurgebied behoort tot Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 11). Door de herbouw van de kampeerboerderij en de oprichting van een extra sanitairgebouw wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 11: Natuurnetwerk Nederland omgeving plangebied

Er is geen sprake van verlies van oppervlakte en/of versnippering door onderhavige ontwikkeling. Tijdens de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen tijdelijk versturende effecten optreden voor de directe omgeving.

4.1.2 Soortbescherming

Flora en Fauna

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Conclusie

De sloop- en bouwactiviteiten op de planlocatie zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het terrein van de veehouderij in gebruik als agrarische inrichting met daarbij behorende recreatieve activiteiten. Door het intensieve gebruik in het verleden is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna voorkomen;
- Door de herbestemming van de locatie en de sanering van het veebedrijf ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en de noordelijk gelegen gebieden behorende bij het Natuurnetwerk Nederland.

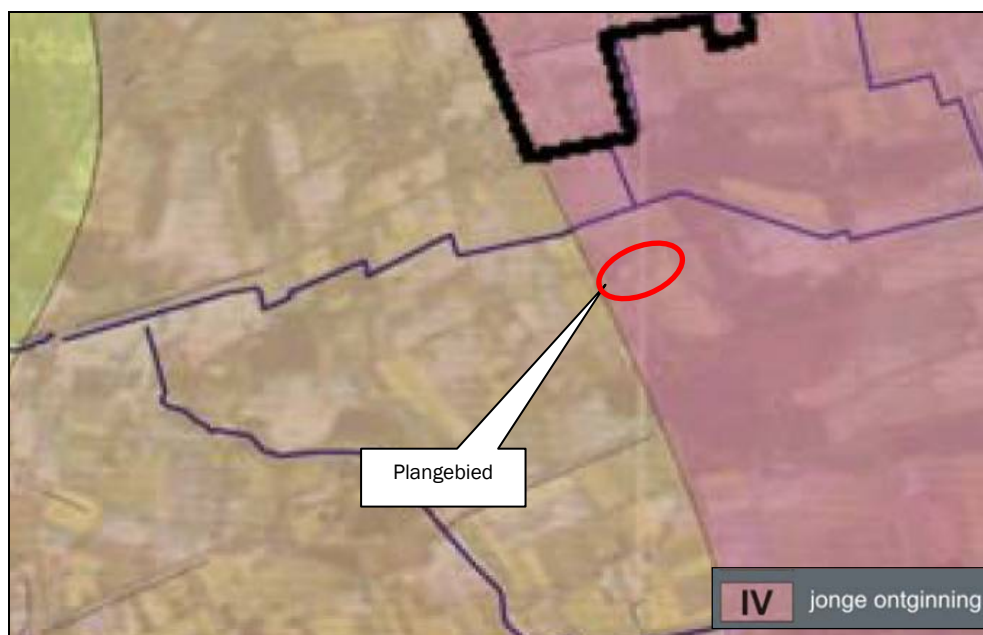
Gelet op de sloop van stal dient een quick scan flora en fauna te worden uitgevoerd om aanwezigheid van beschermde soorten in de stal uit te sluiten. Deze wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de sloop van de stal en bouw van de groepsaccommodatie uitgevoerd.

4.2 Landschappelijke inpassing

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijk inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden.

Het bevat onder andere richtlijnen voor de beplanting op het erf. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de beplanting in het plangebied aansluit op de landschappelijke kenmerken in het gebied.

Het plangebied is gelegen in “jonge ontginning” in het kader van het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel (zie figuur 12).



Figuur 12: Ligging plangebied “Beeldkwaliteitsplan” landelijk gebied Gemert-Bakel

Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter. Het bosgebied wordt gekenmerkt door rechte, grootschalige grenzen en laanstructuren. De agrarische bebouwing is op alle wegen georiënteerd en is in veel gevallen fors van omvang. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn eenvoudig/rechthoekig.

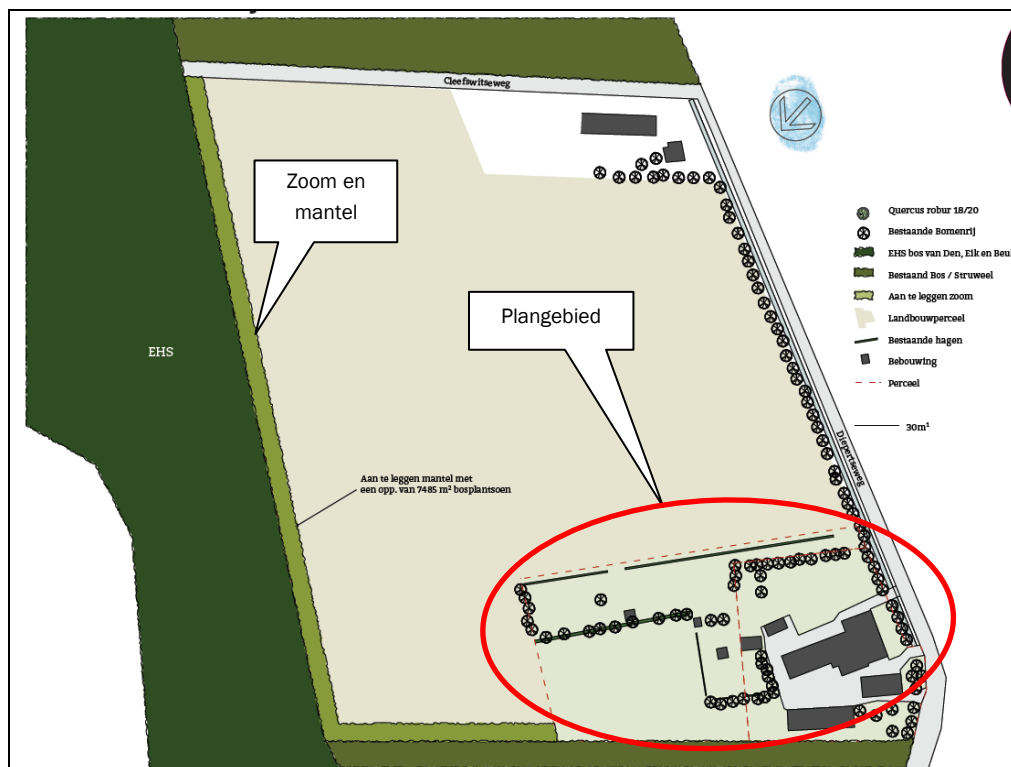
De percelen met de agrarische bijgebouwen zijn goed zichtbaar in dit ordelijke landschap.

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.

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.

Diepertseweg 22 Elsendorp

In bijlage 2 is het landschappelijk inpassingsplan van locatie Diepertseweg 22 te Elsendorp toegevoegd. Onderstaande figuur betreft een uitsnede uit dit plan.



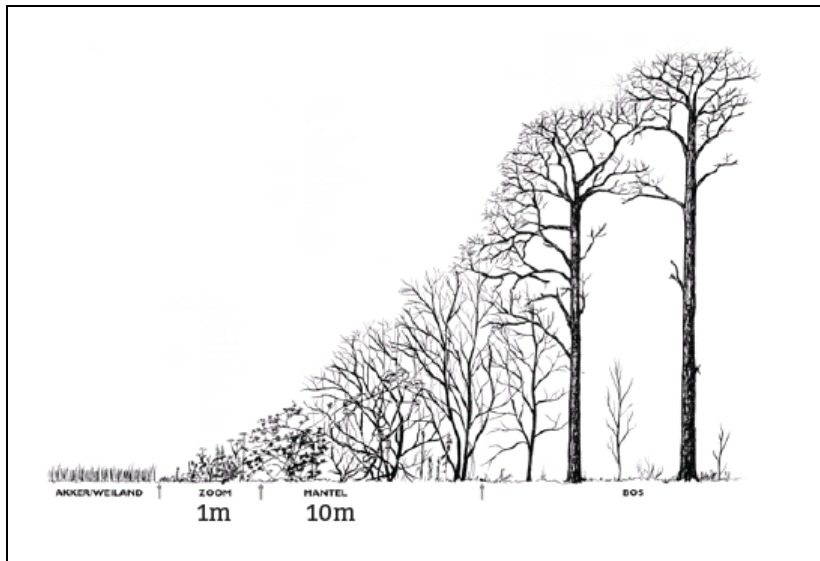
Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Vanuit de Diepertseweg gezien is het perceel reeds op een adequate manier ingepast in het landschap door het toepassen van hagen en houtwallen. Er is daarom in dit plan vooral gekeken naar het versterken van bestaande lijnen en structuren.

Het plan pakt de strakke lijnen op van het landbouwgebied en versterkt de kenmerkende houtwallen en vergroot het aangrenzende oostelijk gelegen bos (Cleefs Wit). Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op het perceel om zich te kunnen ontwikkelen. Kijkend naar de opbouw wordt de zoom niet aangeplant; deze zal door extensief maaibeheer ontstaan.

De mantel wordt aangeplant. Jaarlijks onderhoud in de vorm van het selectief uitdunnen van de nieuwe mantel creëert een betere opbouw en een grotere diversiteit aan flora en fauna.

De volgende figuur geeft een doorsnede weer van de zoom en mantel die de overgang vormen van akker/weiland naar het naastgelegen bosgebied.



Figuur 14: Doorsnede beplanting

De bestaande laurierkers die zich aan de westzijde van het plangebied bevindt (om de camping af te schermen van de weg) wordt op termijn vervangen door inheemse beplanting die onderdeel uitmaakt van de beplantingslijst die bij het beplantingsplan is gevoegd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Peelkern (zie figuur 16).



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

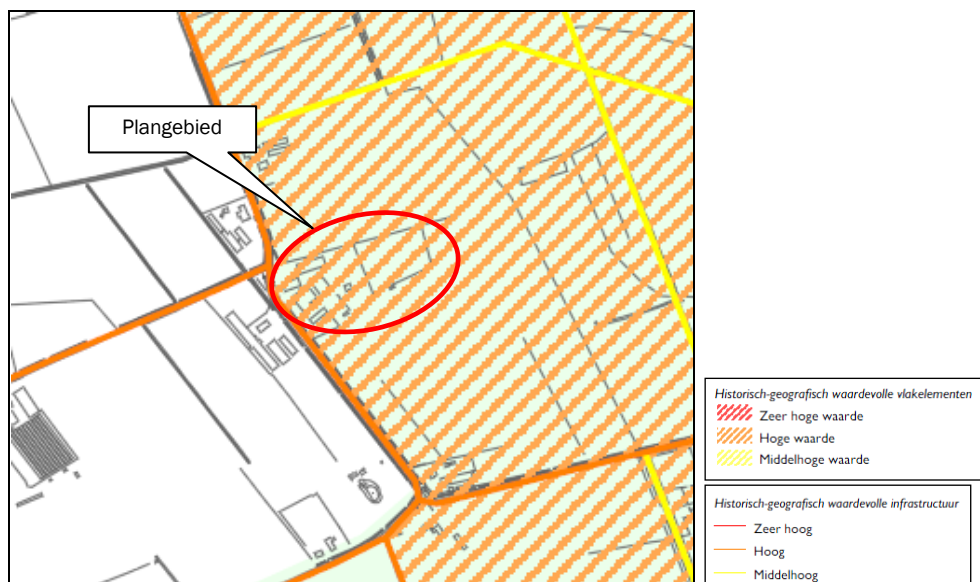
Het plangebied is daarnaast gelegen in cultuurhistorisch landschap “landgoed Cleefs Wit – De Strijp”. Dit betreft een jonge heideontginning uit de eerste decennia van de 20e eeuw, bestaande uit landbouwgronden en productiebossen. De strategie voor dit vlak bestaat uit het planologisch beschermen van de waarden/kenmerken.

Aan de westzijde grenzend aan het plangebied is een lijn van hoge waarde aanwezig. Dit betreft de cultuurhistorische laanbeplanting langs de Diepertseweg, die kenmerkend is voor de Peel.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap “jonge ontginningen”, een historisch-geografisch waardevol vlakelement (Peelkern) en grenst het aan waardevolle historische groenstructuren, waarvan de Diepertseweg een historisch-geografisch waardevol lijnelement is. (zie volgende figuren).



Figuur 16: Uitsnede kaart "historisch landschap" gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 17: Uitsnede kaart "historische bebouwing" gemeentelijke Erfgoedkaart

De bestaande groenstroken blijven gehandhaafd. Ook doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarmee is er in de gewenste situatie geen sprake van het aantasten of doorkruisen van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

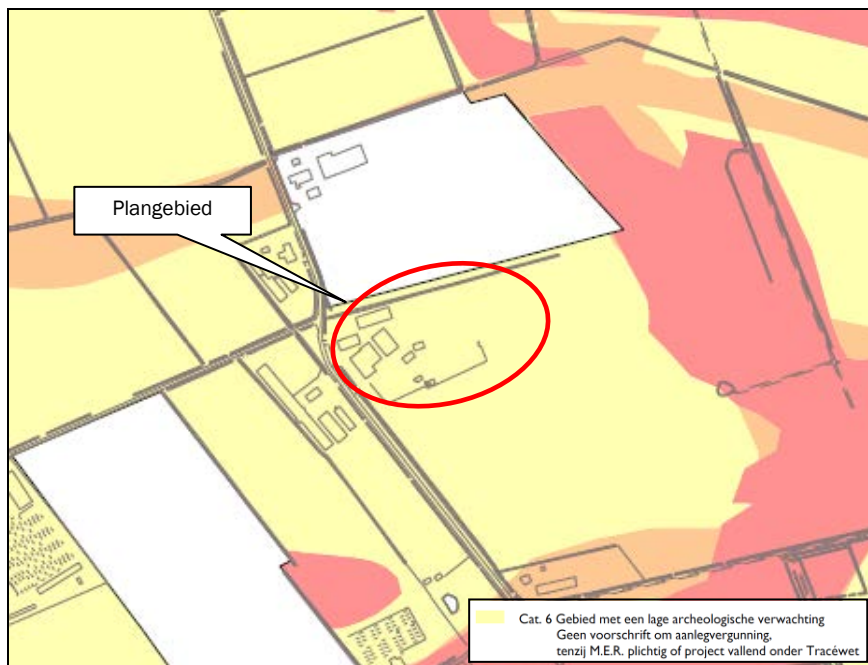
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidkaart van de gemeente Gemert-Bakel (vastgesteld op 28 januari 2016) gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (zie figuur 18). Bij een lage archeologische verwachtingswaarde geldt enkel een onderzoeksplicht bij projecten die vallen onder de Tracéwet en/of m.e.r.-plichtig zijn. In dit geval kan het planvoornemen zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie direct ontsloten door een drietal uitritten op de Diepertseweg. In de beoogde situatie blijven de bestaande uitritten gehandhaafd.

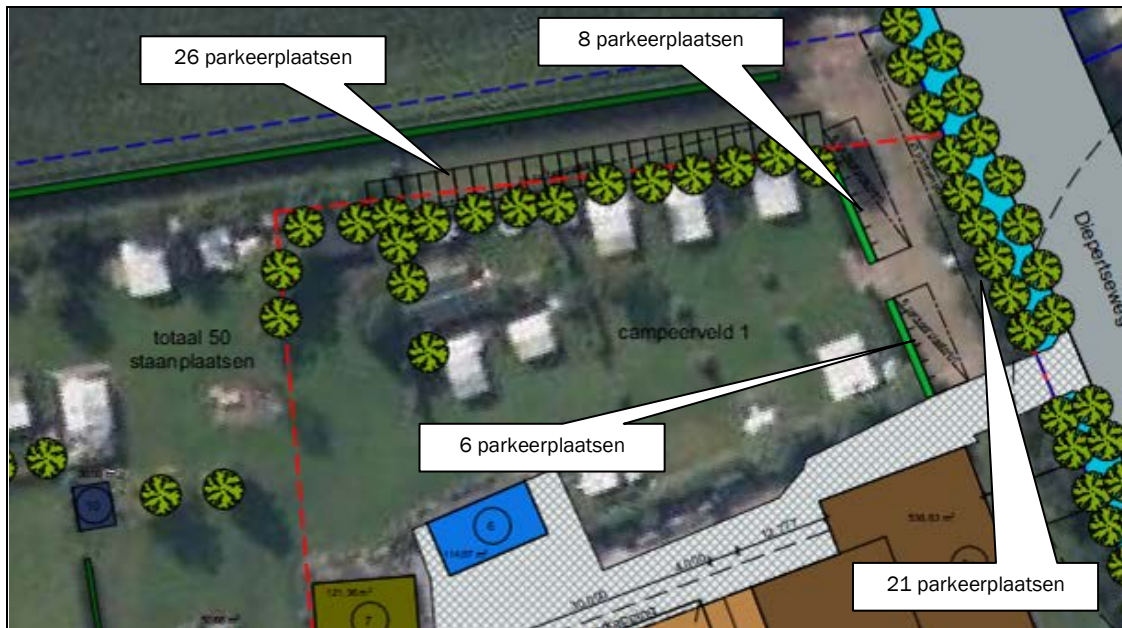
De Diepertseweg betreft een landelijke weg met voornamelijk bestemmingsverkeer. De noordelijk gelegen Elsendorpseweg betreft een provinciale weg (N272). Het bedrijf bevindt zich op korte afstand van deze weg, waardoor de verkeersstromen soepel kunnen worden afgewikkeld.

Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie; er vindt immers geen uitbreiding van de recreatieve activiteiten plaats.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2013 van de gemeente Gemert-Bakel. De norm wordt bepaald door de parkeercijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012).

Voor een camping geldt een parkeernorm van 1,1 tot 1,3 parkeerplaatsen per standplaats. De camping heeft 50 staanplaatsen. Uitgaande van een gemiddelde parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per standplaats zijn in totaal 60 parkeerplaatsen benodigd. In totaal bevinden zich in de beoogde situatie 61 parkeerplaatsen, waarmee aan de norm wordt voldaan (zie volgende figuur).



Figuur 19: Ligging parkeerplaatsen ten behoeve van camping

Een kampeerboerderij worden in de ASVV niet expliciet genoemd. Derhalve wordt op de volgende manier het aantal parkeerplaatsen bepaald.

De groepsaccommodatie biedt plaats aan een honderdtal personen. Uitgaande van een reële parkeernorm van 1 parkeerplaats per 2 personen, dienen 50 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de beoogde situatie zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig. De volgende figuur toont de ligging van de parkeerplaatsen ten behoeve van de groepsaccommodatie.



Figuur 20: Ligging parkeerplaatsen ten behoeve van groepsaccommodatie

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de herbestemming van agrarisch bedrijf naar een verblijfsrecreatief bedrijf.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied in gebruik als agrarische inrichting. Beoogde ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding met bebouwing, wel in de sloop van een rundveestal en de herbouw van de kampeerboerderij.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van de nieuwe kampeerboerderij zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek wordt verricht ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw en de locaties waar sprake was van voormalige (eventueel bodembedreigende) agrarische bedrijfsactiviteiten binnen de inrichting.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 21). Het dichtstbijgelegen waardevolle gebied is de zuidelijk gelegen Peelse Loop, die is aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem.



Figuur 21: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

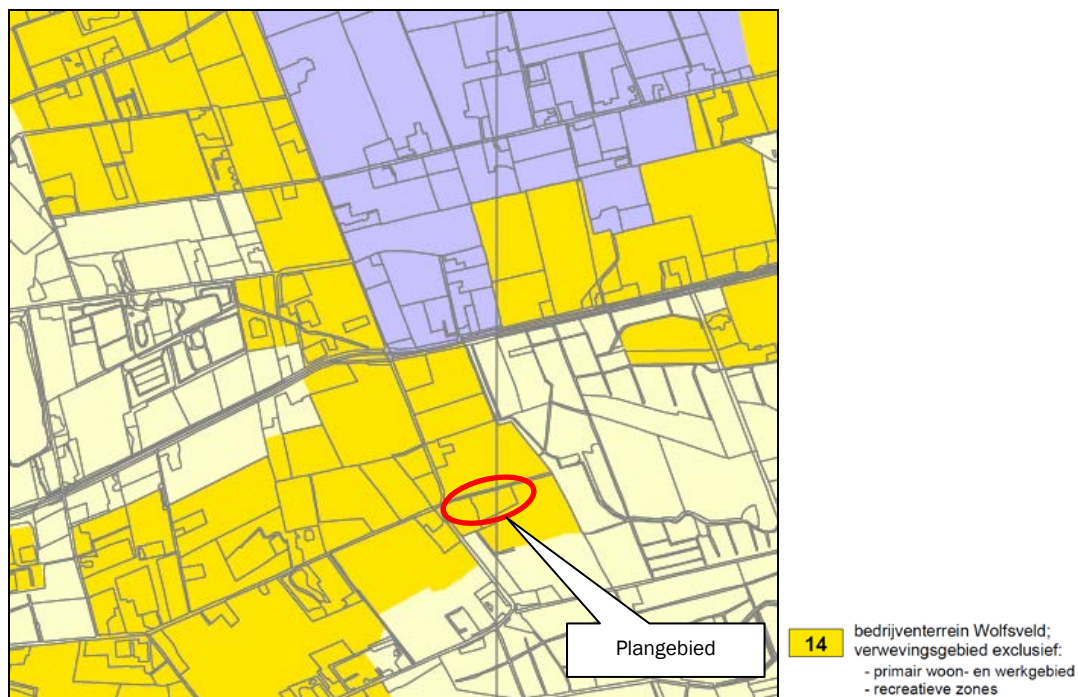
De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

In de "Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013" zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart "gemeentelijke normstelling" is het plangebied gelegen binnen de zone "verwevingsgebied exclusief primair woon- en werkgebied en recreatieve zones", waar een geurnorm van 14,0 ou_E/m³ geldt (zie figuur 22).



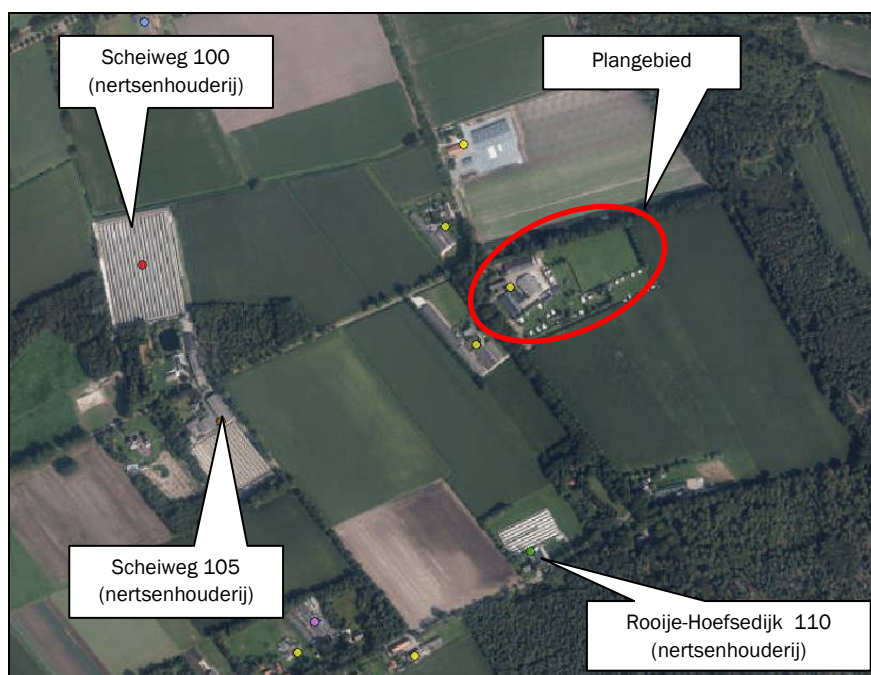
Figuur 22: Uitsnede kaart "Gemeentelijke normstelling" Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Rooije-Hoefsedijk 110 (nertsenhouderij): afstand circa 250 meter;
- Scheiweg 105 (nertsenhouderij): afstand circa 430 meter;
- Scheiweg 100 (nertsenhouderij): afstand circa 500 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 23: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten

van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De bedrijfswoning Diepertseweg 22 betreft in de beoogde situatie een geurgevoelig object én een voormalige agrarische bedrijfswoning (bedrijfsbeëindiging na 19 maart 2000). Bij de bepaling van geurhinder vanuit omliggende veehouderijbedrijven dient op basis van de Wgv getoetst te worden aan vaste afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom) in plaats van aan de geldende geurnormen. De bedrijfswoning is op grotere afstand van 50 meter van de omliggende bedrijven gelegen. De camping betreft geen geurgevoelig object in het kader van de Wgv.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Volgens een indicatieve berekening van de gemeente ligt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen 3 en 7 ou_E/m³. Hieruit kan de kwaliteit van de woon- en leefklimaat als “goed” worden beoordeeld (zie figuur 24).



Figuur 24: Beoordeling woon- en leefklimaat volgens “Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013”

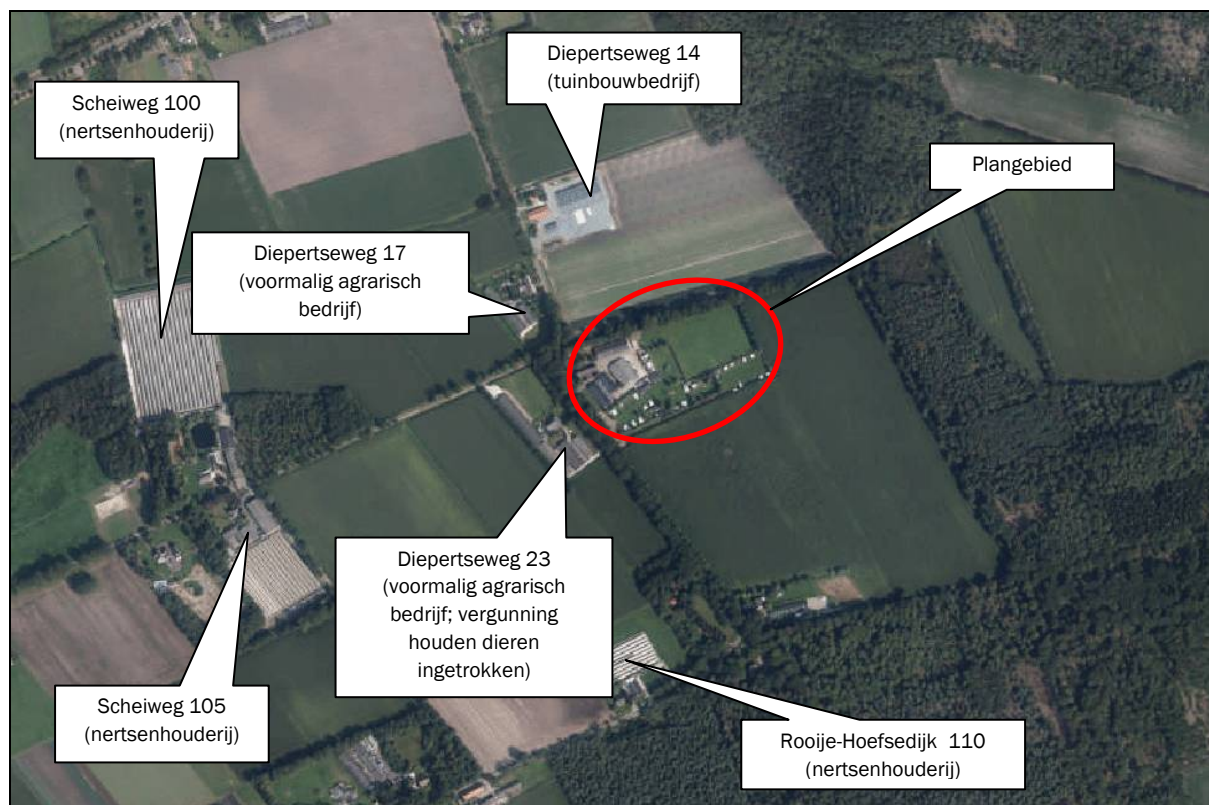
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied. De volgende tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.



Figuur 25: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De afstand van het plangebied tot de nertsenhouderijen in de omgeving bedraagt meer dan 200 meter. Met betrekking tot de aspecten stof, geur, gevaar en geur voldoet deze afstand aan de gestelde richtafstanden.

Voor de (voormalige) veehouderij op de locatie Diepertseweg 23 worden momenteel plannen uitgewerkt voor omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf (opslag). Dit wordt meegenomen in dezelfde herzieningsronde als het plan voor Diepertseweg 22.

Aangezien dit plan nog niet is vastgesteld, dient te worden uitgegaan van de richtafstanden die horen bij de vigerende bestemming (pluimveebedrijf). Voor dit type bedrijf bedraagt de richtafstand van geur 200 meter, voor het aspect geluid 50 meter en voor stof 30 meter.

In paragraaf 5.3.2 is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Voor het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Omgekeerd dient te worden bekeken welke hinder de beoogde ontwikkeling veroorzaakt.

Uitgaande van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” zou de beoogde ontwikkeling onder de categorie “Logiesverstrekking” en “Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)” vallen, die tot milieucategorie 3.1 worden gerekend. Deze categorie ziet echter op grootschalige kampeertreinen en vakantiecentra met een omvangrijke bezoekersaantrekkende werking; onderhavige ontwikkeling ziet hier niet op. Gelet op de kleinschaligheid en uitstraling van de verblijfsrecreatieve functie (mini-camping met maximaal 50 staanplaatsen en een kampeerboerderij voor maximaal 100 personen) is de inrichting vergelijkbaar met een bedrijf in milieucategorie 2. De capaciteit wijzigt niet en de netto-oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe. Statische opslag valt onder de bedrijfscategorie 2.

Derhalve dient te worden getoetst aan de richtafstanden behorende bij een categorie-2-bedrijf, waar een maximale richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbij gelegen hindergevoelige locatie is Diepertseweg

23; deze inrichting is gelegen op een afstand van circa 20 meter. Echter, de activiteiten binnen het plangebied vinden plaats op een afstand van meer dan 30 meter van Diepertseweg 23. Gelet op de zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt binnen de ruimte tussen de bebouwing op het bouwvlak Diepertseweg 22 en de westelijke grens van het bouwvlak (alle activiteiten vinden aan de oostzijde van de bestaande bebouwing plaats) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een afstand van meer dan 30 meter.

De grens van het bouwvlak wordt derhalve aan de westzijde van de locatie aangepast waardoor de afstand van 30 meter tussen Diepertseweg 22 en 23 wordt geborgd.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De te realiseren kampeerboerderij betreft geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh.

Ten aanzien van het aspect industrielawaai wordt voldaan aan de richtafstanden. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt op topdagen 120 per dag.

Ten aanzien van het aspect industrielawaai dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden beoordeeld of een akoestisch onderzoek naar industrielawaai dient te worden uitgevoerd (afhankelijk van de ontwikkeling van de plannen op de locatie Diepertseweg 23).

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

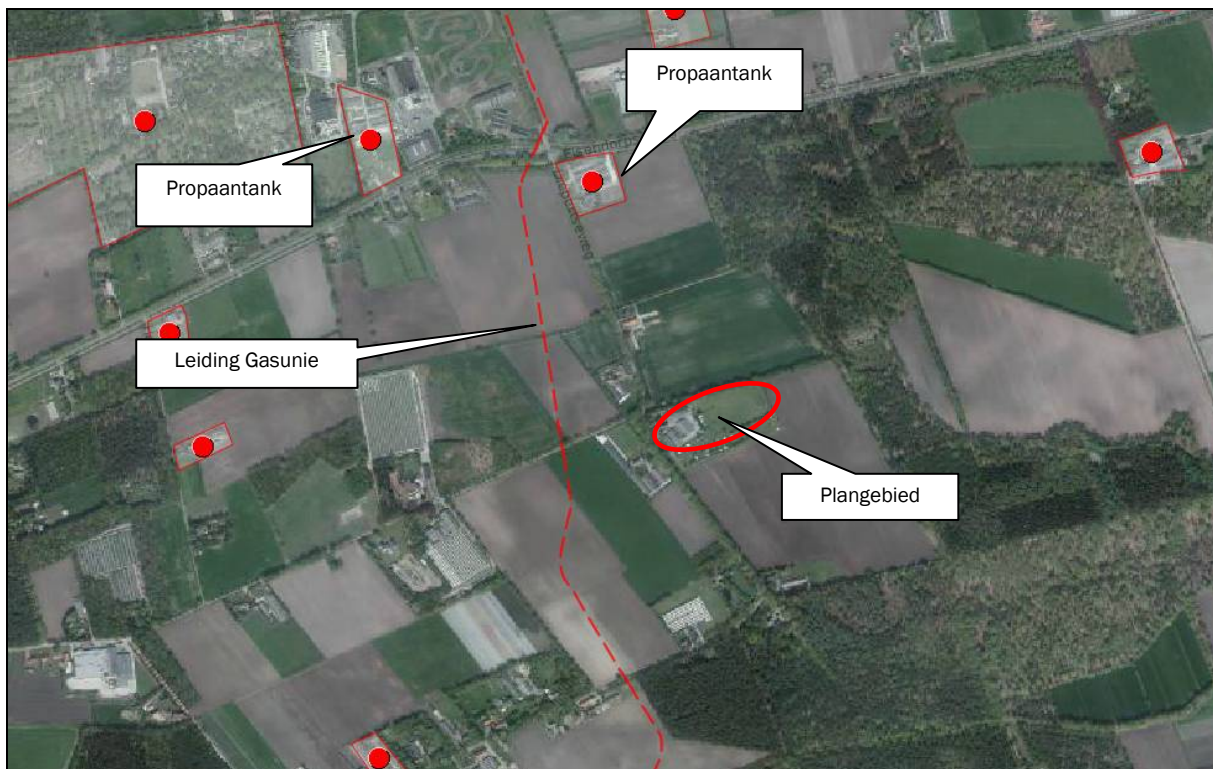
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen (zie figuur 26).

De dichtstbijgelegen bronnen zijn propaantanks, de bronnen liggen op een afstand van minimaal 450 meter. Op basis van de rapporten geldt een veiligheidsafstand van minimaal 15 meter. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.



Figuur 26: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Uit de Risicokaart is gebleken dat aan de westzijde van het plangebied zich een aardgasleiding van de Gasunie bevindt. Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (in werking getreden op 1 januari 2011) van toepassing. Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi). Het bedrijf bevindt zich op circa 180 meter deze aardgasleiding. Hiermee ligt het plangebied buiten de beschermingszone van deze leiding.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM_{10}) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal $40 \mu g$ per m^3 en een 24-uursconcentratie van $50 \mu g$ per m^3 dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De wijziging van de bestemming heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is niet groot. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 120 verkeersbewegingen van en naar het recreatieve bedrijf op topdagen.

Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Gemert is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn.

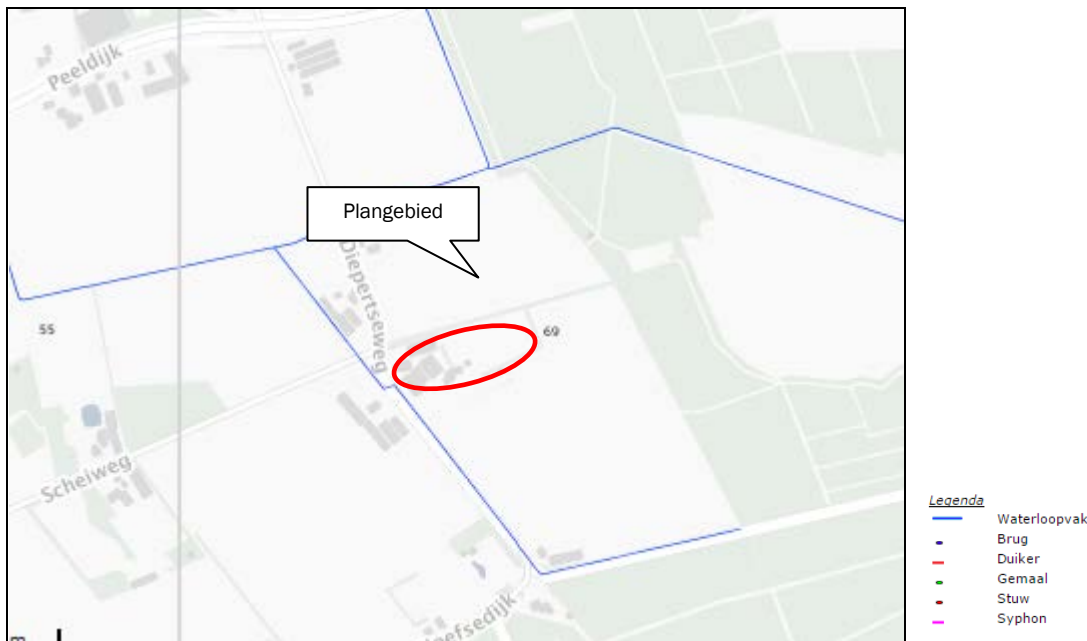
- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

De gemeente hanteert de volgende norm bij het bepalen van de hoeveelheid te bergen hemelwater. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden.

6.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap Aa en Maas zien. In de directe omgeving van het plangebied is een leggerwatergang gelegen. Echter, de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang en het onderhoud ervan.



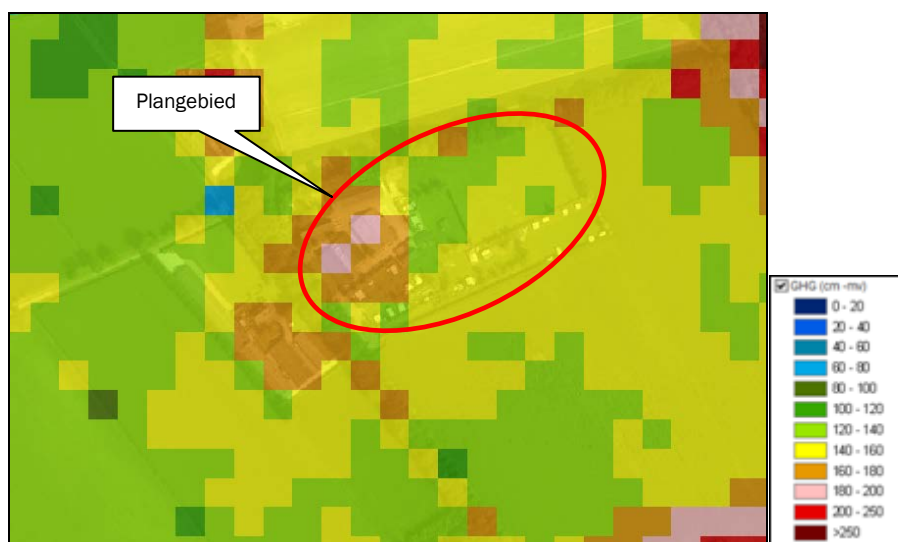
Figuur 27: Ligging leggerwatergangen waterschap omgeving plangebied (bron: geoinformatie.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppwater.html)

6.3 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 60 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 140 centimeter onder het maaiveld (zie figuur 28 en 29).



Figuur 28: Uitsnede kaart "Gemiddelde hoogste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 29: Uitsnede kaart "Gemiddelde laagste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

6.4 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In de beoogde situatie is sprake van een gelijk blijvende oppervlakte van verhard oppervlak. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

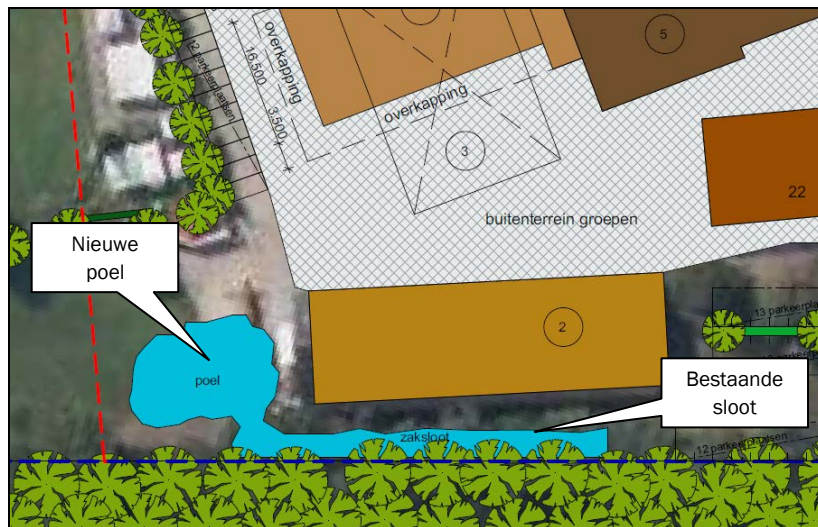
Hergebruik

Het Waterschap Aa en Maas hanteert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd dient te worden onderzocht hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen. Hergebruik is daarbij de eerste afweging om het schone hemelwater

ter plaatse te verwerken (gebruiken in dit geval). Afhankelijk van de mate waarin het water hergebruikt kan worden, levert dit een reductie op van het volume te infiltreren of te bergen water.

De initiatiefnemer is voornemens het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak op te vangen in een nieuw aan te leggen poel. Daarnaast wordt een bestaande sloot binnen de inrichting verdiept (staat niet in verbinding met watergangen die in beheer zijn bij het waterschap). In de zomer wordt dit hemelwater gebruikt om de kampeervelden te beregenen. Hierdoor hoeft de initiatiefnemer minder grondwater op te pompen wat de grondwaterstand ten goede komt.

De volgende figuur toont de ligging van de nieuwe poel en bestaande zaksloot (totale oppervlakte van 377 m²).



Figuur 30: Ligging waterbergingsvoorziening

Het initiatief om het hemelwater in nieuw aan te leggen poel en bestaande zaksloot op te vangen past binnen het aspect hergebruik.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

7. Conclusie

Het voornemen van de initiatiefnemer aan de Diepertseweg 22 te Elsendorp betreft het wijzigen van de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar de bestemming “Recreatie”. Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende rapport is de toelichting die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijk beleid voor de vestiging van een recreatieve functie.

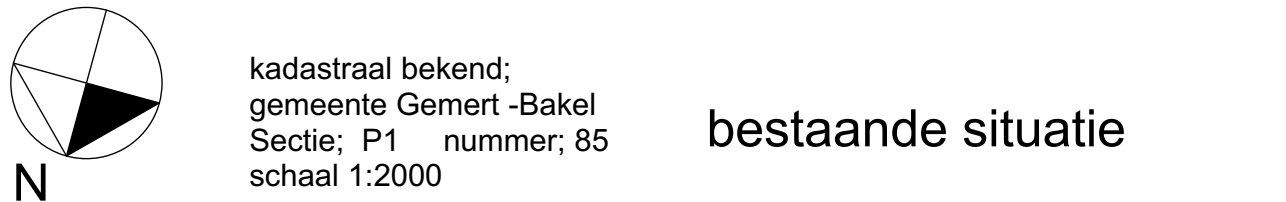
Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het plangebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

Bijlage 1 Tekening beoogde situatie



luchtfoto	
RENNOOI	
	= bestaande boerderij
	= bestaande slecht weer loods
	= te slopen
	= nieuwbouw kampeerboerderij
	= bestaande groepaccommodatie
	= bestaande garage
	= sanitair gebouw bestaand
	= vakantiehuisje bestaand
	= prietel bestaand
	= nieuwbouw sanitairgebouw
	= trekkershut bestaand
	= bouwblok bestaand (blijft bestaand)
	= bestemmingsvlak nieuw
	= belendende bebouwing
	= groenvoorziening



opdrachtgever:
Kampeerboerderij De Kastanjes
Diepertsseweg 22 - 5424 TA - Elsendorp - 0492-319403

DONKERS BOUWKUNDIG
TEKENBURO

uitbreiding kampeerboerderij
bouwadres: Diepertsseweg 22 - Elsendorp
tekening: situatie bestaand en nieuw
getekend: datum: 13-04-2016
gewijzigd: schaal: 1:2000, 1:2500, 1:500
MB

130873

IP.1

Deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van Donkers Bouwkundig Tekkenburo niet worden gereproduceerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

ACCOMODATIE DE KASTANJES

**Opdracht**

Landschappelijke inpassing
recreatief bouwblok

Opdrachtgever

Dhr. van J. vd Putten
Diepertseweg 22
5424 TA Elsendorp

SIEBERS TUINPROJECTEN

Renseweg 52
5424 PE De Mortel

0492 780 160
info@sieberstuinprojecten.nl
sieberstuinprojecten.nl

Datum

6 juli 2016

Bladformaat

A4

Versie

3.1

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inventarisatie	4
Landschappelijke inpassing	7
Beplantingslijst	9
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	11



AANLEIDING

Het project betreft een bestemmingswijziging van een perceel met agrarische bestemming naar recreatieve bestemming (aangegeven met zwarte en rode lijn) aan de Diepertseweg 22 te Elsendorp.

Het agrarisch perceel (aangegeven met een groene lijn) valt buiten de bestemmingswijziging. Deze zal wel mee worden genomen in de landschappelijke inpassing.

Voor de wijziging in bestemming van het perceel geldt een verplichte landschapsinvestering bovenop het landschappelijk inpassen van het perceel.

Recreatief bouwblok 14.295m²



Recreatief onbebouwd 26.322 m²



Totaal perceel 40.617 m²

Agrarisch onbebouwd



INVENTARISATIE LANDSCHAP

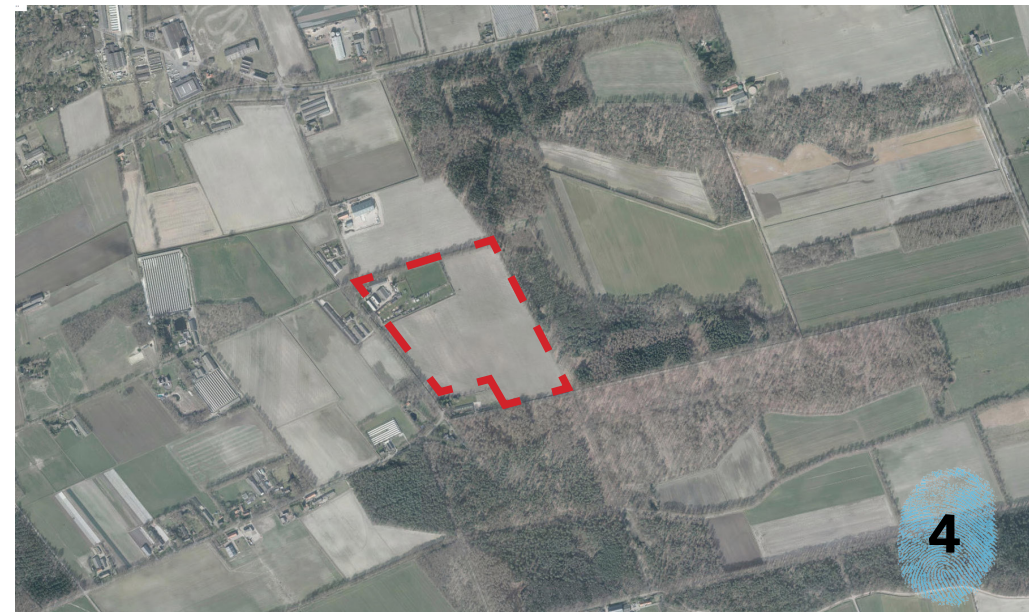


Het plangebied valt binnen de Peelkern. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluiting en ontwateringspatronen aangepast. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd, maar natuur en milieu staan onder druk. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrondstuinbouw.

De grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden. De bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels. Door de groei van de agrarische bedrijfsbebouwing is de verstening van het landschap van de Peelkern sterk toegenomen. Lokaal zijn recreatieve complexen aanwezig. Water in het gebied vindt je vooral in de vorm van sloten. De worden geleid door de wegen, akkers en perceelsgrenzen.

Samengevat:

- grootschalig en primair landbouw gebied
- uitgestrekte akkers en grootschalige bebossingen
- open akkers zijn van belang als foerageergebieden
- de bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels
- water in het gebied is vooral aanwezig in de vorm van sloten.



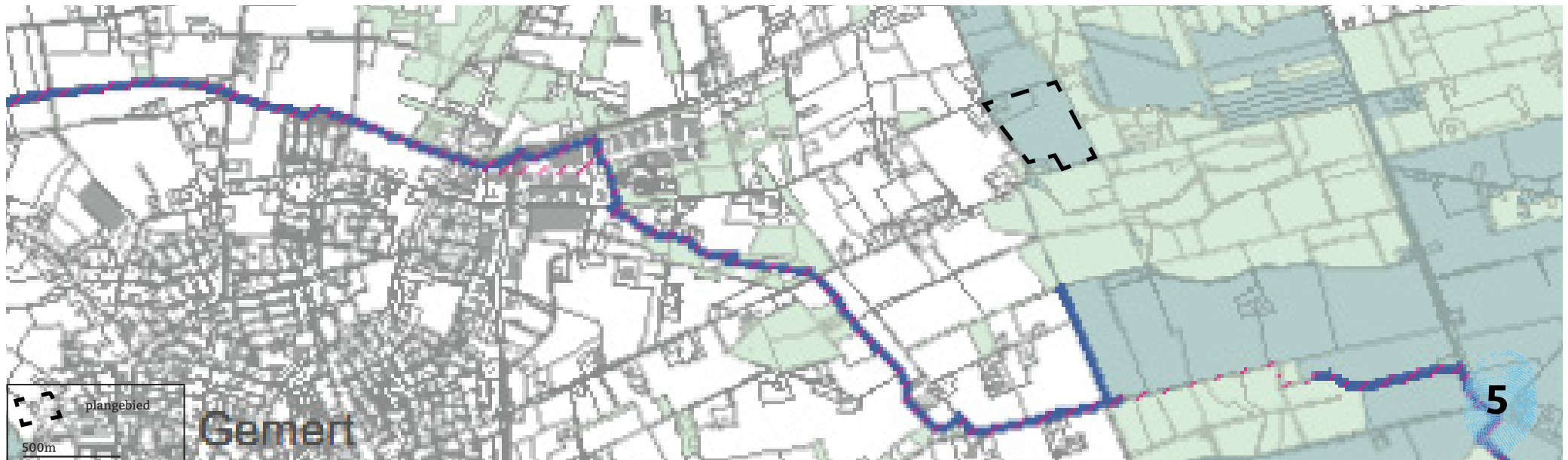
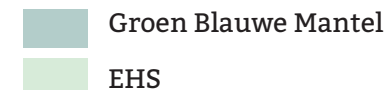
INVENTARISATIE EHS / GROENBLAUWE MANTEL



Het perceel aan de Diepertseweg valt binnen de groen-blauwe mantel en grenst aan de EHS. De groen-blauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het gebied kenmerkt zich door natuur- en landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, overhoeken, greppels, zandpaden, sloten en poelen. Hierdoor worden de afstanden tussen grotere natuurkernen overbrugbaar met name voor dagvlinders, amfibieën en kleine zoogdieren. Het gebied kenmerkt zich enerzijds als foerageergebied voor vogel- en zoogdiersoorten die in de grotere natuurkernen broeden en slapen en anderzijds als geschikt habitat voor soorten die specifiek gebonden zijn aan de kleinere natuur- en landschapselementen. In de gebieden rondom en tussen natuurkernen ligt ook een belangrijke opgave om deze functies verder te ontwikkelen.

De meerwaarde van de gebieden rondom en tussen grote natuurkernen schuilt ook in het feit dat zich rond de natuurkernen een voor recreatie aantrekkelijk landelijk gebied kan ontwikkelen, terwijl de recreatiedruk in de kerngebieden zelf beperkt kan blijven. Recreatieve ontwikkeling zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

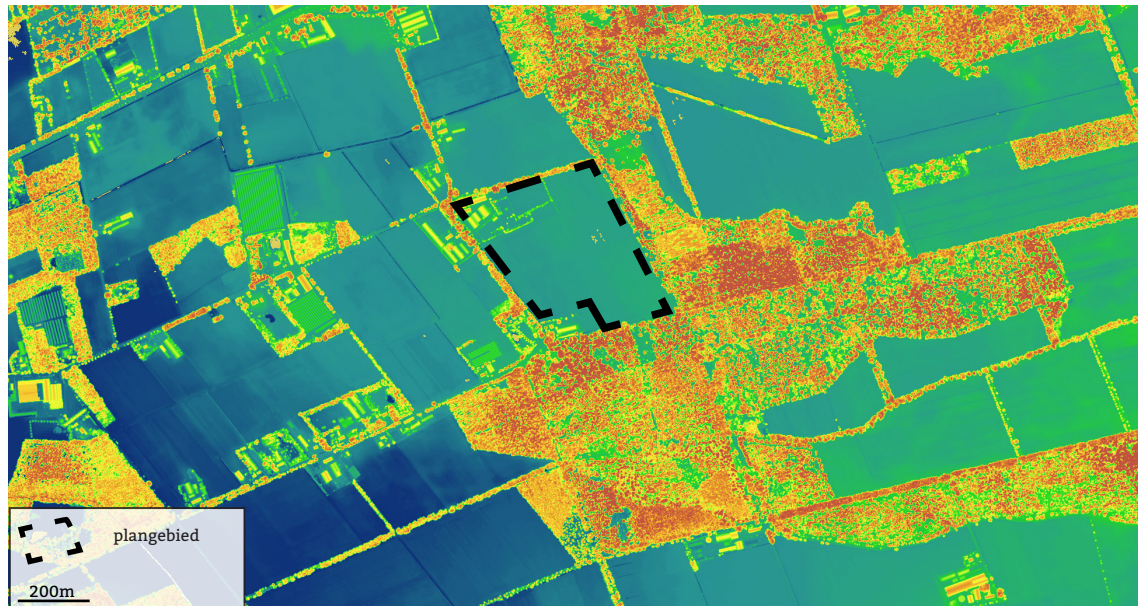
Het aangrenzende EHS gebied bestaat uit droog bos met productie. Voorkomende soorten zijn verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddestoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.



INVENTARISATIE HOOGTE

Hoogte in het plangebied ligt rond de 22.5 m. boven NAP

De Grondwaterstand varieert van vrij ondiep tot vrij diep GWT V = GHG <40-60 GLG >120-160
De grondwaterstand wordt uitgedrukt in centimeters ten opzichte van het maaiveld.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Plantoelichting

Vanuit de inventarisatie gewerkt naar een gedegen plan.

Vanuit de Diepertseweg gezien heeft de heer J. van der Putten het perceel al netjes ingepast in het landschap door het toepassen van hagen en houtwallen. Er is daarom in dit plan vooral gekeken naar het versterken van bestaande lijnen en structuren.

Het plan pakt de strakke lijnen op van het landbouwgebied en versterkt de kenmerkende houtwallen en vergroot het aangrenzende EHS bos. Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op het perceel om zich te kunnen ontwikkelen.

Kijkend naar de opbouw zal de zoom niet aan worden geplant, deze zal door extensief maaibeheer ontstaan. De mantel zal aan worden geplant. Jaarlijks onderhoud in de vorm van het selectief uitdunnen van de nieuwe mantel creëert een betere opbouw en een grotere diversiteit aan flora en fauna.



BEPLANTINGSLIJST



Aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat
Bomen en Heesters			
1497 st	Carpinus betulus	Haagbeuk	60/80
1497 st	Corylus avellana	Hazelaar	60/80
1497 st	Crataegus monogyna	Eenstijlige Meidoorn	60/80
1497 st	Sorbus Aucuparia	Wilde Lijsterbes	60/80
1497 st	Frangula alnus	Vuilboom	60/80

BEPLANTINGSLIJST



Carpinus betulus



Crataegus monogyna



Frangula alnus



Corylus avellana



Sorbus aucuparia

RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING



Waardevermeerdering van de grond	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	bedrag
Agrarisch grond bebouwd	m ²	14295	€ 25,00	€ 357.375,00
Agrarisch grond onbebouwd incl. mantel	m ²	25601	€ 5,00	€ 128.005,00
Totaal huidige situatie	m ²	39896	€	€ 485.380,00
Recreatie (voorheen agrarisch bebouwd)	m ²	12853	€ 25,00	€ 321.325,00
Recreatie (voorheen agrarisch onbebouwd)	m ²	19558	€ 12,50	€ 244.475,00
Natuur (nieuwe situatie)	m ²	7485	€ 1,00	€ 7.485,00
Totaal nieuwe situatie	m ²	39896	€	€ 573.285,00
Meerwaarde na bestemmingswijziging			€	€ 87.905,00
Investing				
Basisinspanning investering (20%)			€	€ 17.581,00

Aanleg en beheer				
Grondbewerking	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Spitten ter plaatse van bosplantsoen	hectare	0,7485	€ 462,00	€ 345,81
			€	€ 345,81
Plantwerk	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (excl. BTW)	Totaal
Aankoop en levering bosplantsoen	stuks	7485	€ 0,80	€ 5.988,00
Aanplanten bosplantsoen	stuks	7485	€ 1,17	€ 8.757,45
			€	€ 14.745,45
Onderhoud/beheer	Eenheid	Aantal	Beheersbijdrage per eenheid	Totaal
Uitdunnen bosplantsoen en extensief maaibeheer zoom	are	74,85	€ 11,59	€ 867,51
Totaal (1 jaar)			€	€ 867,51
Totaal (10 jaar) (onderhoudsperiode op basis van 10 jaar-termijn uit Wro)			€	€ 8.675,12

	Verplichte basisinspanning	Investing in grondbewerking, plantwerk en beheer
TOTAAL	€ 17.581,00	€ 23.766,37