

Ontwerpbestemmingsplan

## Landgoederen Gemert-Bakel

### **toelichting**

*nieuwe landgoederen in Handel & De Mortel*



**Ontwerpbestemmingsplan**  
**Landgoederen Gemert-Bakel**  
Toelichting  
*nieuwe landgoederen in Handel & De Mortel*

ontwerpplan ter visie vastgesteld vastgesteld plan ter visie onherroepelijk	5 april
--	---------



## **INHOUD**

1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	3
2.1 nota ruimte	3
2.2 interimstructuurvisie/paraplunota	3
2.3 natuurgebiedsplan/natuurbeheerplan	3
2.4 nieuwe landgoederen in Brabant	4
2.5 reconstructieplan de Peel	6
2.6 structuurvisie/IDOP Handel	7
2.7 structuurvisie	8
2.8 waterplan	8
<b>DEEL 1; LANDGOED GAGEL</b>	
3. GEBIEDSANALYSE	11
3.1 historie	11
3.2 wijdere omgeving	11
3.3 historische landgoederen in de omgeving	12
4. PLANBESCHRIJVING	14
4.1 bestaande kenmerken	14
4.2 planvorming	16
5. INRICHTINGSPLAN	18
5.1 routes	18
5.2 knopen	19
5.3 groenstructuur	19
5.4 bebouwing	19
5.5 profielen	20
5.6 openbaarheid	20
5.7 beeldkwaliteitplan	21
5.7.1 landschapsstructuur	22
5.7.2 cultuurhistorische kenmerken	22
5.7.3 landschappelijk raamwerk	23
5.7.4 beeldkwaliteitplan	24

5.8 grondgebruik/ruimtebalans	25
6. DE VIER TOETSEN	26

7. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
7.1 bodemkwaliteit	30
7.2 wet luchtkwaliteit	30
7.3 wet geluidhinder	30
7.4 externe veiligheid	31
7.5 wet geurhinder & veehouderij	31
7.6 waterparagraaf	31
7.7 archeologie & cultuurhistorie	34
7.8 natuurbeschermingswet/flora & faunawet	35
<b>DEEL 2; LANDGOED NIEUWEN HUYS</b>	
8. PLANBESCHRIJVING	38
8.1 bestaande situatie	38
8.2 toekomstige situatie	38
8.3 beeldkwaliteit	40
8.3.1 landschappelijke inrichting	40
8.3.2 bebouwing	41
8.3.3 architectuur	42
8.3.4 agrarisch bouwblok	43
9. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	44
9.1 flora & fauna	44
9.2 water	47
9.3 milieu	50
9.4 cultuurhistorie & archeologie	53
9.5 recreatie	54
9.6 leidingen en kabels	54
10. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	55

BIJLAGE 1; studie varianten  
BIJLAGE 2; beheerplan Gagel  
BIJLAGE 3; beheerskaart Gagel  
BIJLAGE 4; beplantingsplan Gagel  
BIJLAGE 5; beplantingskaart Gagel  
BIJLAGE 6; beheerplan Nieuwen Huys  
BIJLAGE 7; beplantingsplan Nieuwen Huys



## **1. INLEIDING**

Voorliggend bestemmingsplan betreft de nieuwe landgoederen Gagel in Handel en Nieuwen Huys in De Mortel, gemeente Gemert-Bakel. De aanleiding voor het plan wordt gevormd door de verzoeken van de families Versantvoort en Smits, om op basis van het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het beleidsrapport “Nieuwe Landgoederen in Brabant”, een nieuw landgoed te realiseren.

### **Landgoed Gagel**

Ten behoeve van dit nieuwe landgoed wordt 17,2 ha AHS-grond ingebracht. Buiten deze AHS-gronden heeft Versantvoort ter plaatse een vakantiehoeve met een omvang van 3 ha, alsmede bospercelen met een gezamenlijke omvang van 6,2 ha. De gronden voor het nieuwe landgoed, de vakantiehoeve en 5,2 ha van de bossen vormen een aaneengesloten gebied. Bovendien hebben de drie genoemde eenheden een sterke ruimtelijke en functionele relatie. Daarom is in overleg met de gemeente en de provincie besloten de drie genoemde eenheden samen als het landgoed Gagel te beschouwen. Het “resterende” bosperceel (487) van 1 ha ligt ten noorden van de Heereveldseweg en wordt niet tot het landgoed gerekend. Dit perceel heeft nog een agrarische bestemming, maar hierop is inmiddels met subsidie bos geplant.

### **Landgoed Nieuwen Huys**

Ten behoeve van dit nieuwe landgoed wordt 20 hectare grond omgevormd tot een nieuw landgoed. In het kader van de reconstructie is het grondgebied van familie Smits aangemerkt als extensiveringsgebied natuur. Familie Smits wil op deze locatie meewerken aan de beëindiging van de huidige intensieve veehouderij en daarmee invulling geven aan de doelstellingen binnen het extensiveringsgebied. Middels het oprichten van een nieuw landgoed wenst familie Smits het oorspronkelijke landgoed, Hoeve Nieuwen Huys, terug te brengen in de sfeer van deze tijd.



## **2. BELEIDSKADER**

Voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied zijn primair de plannen en beleidsdoelstellingen vanuit het grotere verband richtinggevend. Voor zover relevant wordt hierna kort het beleid genoemd.

### **2.1 Nota Ruimte**

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

### **Conclusie**

Voor onderhavig plan geldt in het bijzonder de doelstelling bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

### **2.2 Interimstructuurvisie / Paraplunota**

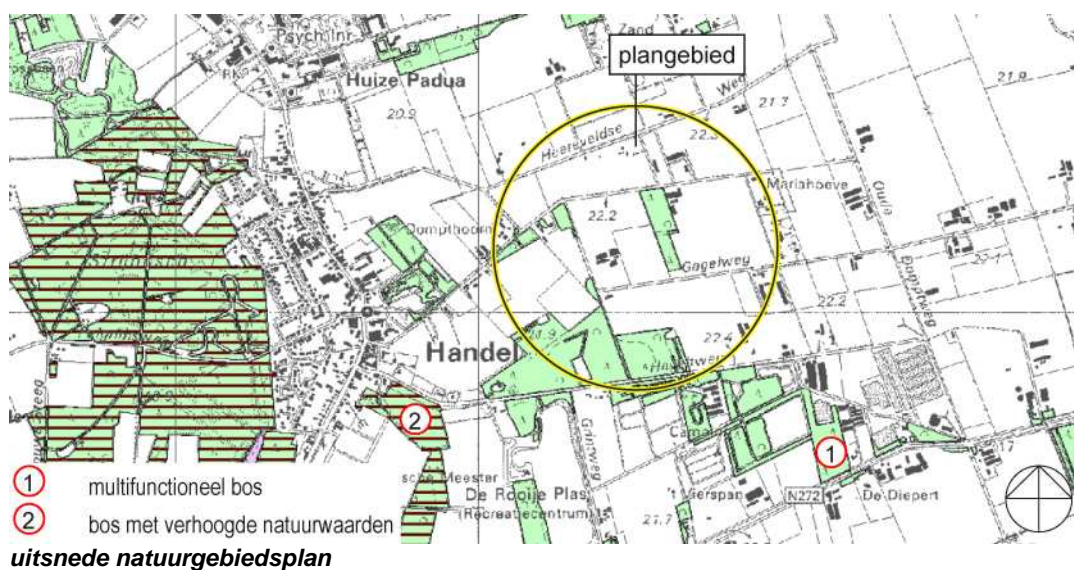
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De interimstructuurvisie, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met het Streekplan 'Brabant in balans'. De paraplunota bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie.

Op de kaart met de 'Ruimtelijke hoofdstructuur' is landgoed Nieuwen Huys gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur landbouw (AHS-landbouw). Het grootste gedeelte van het landgoed ligt in de subzone 'overig' en het zuidelijke gedeelte ligt in de subzone, RNLE-landschapsdeel. Ten zuiden van het plangebied ligt zich een Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE gebied). Hierin is onder andere het natuurgebied Grotelsche Heide gelegen. De planlocatie bevindt zich niet in de RNLE.

Landgoed Gagel is vooral gelegen in AHS-landbouw en GHS-natuur.

### **2.3 Natuurgebiedsplan (2002) / Natuurbeheerplan 2010**

In het Natuurgebiedsplan is uitgewerkt wat voor natuur (natuurdoeltype) er zal ontstaan op basis van gegevens over bodemtype en (toekomstige) grondwaterregime.



Bovenstaande afbeelding geeft een uitsnede van het Natuurgebiedsplan voor de locatie van landgoed Gagel. Het plangebied is aangegeven. Binnen het plangebied zijn de bestaande bospercelen als “multifunctioneel bos” aangewezen.

#### **2.4 Nieuwe landgoederen in Brabant**

Eind 2004 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen in Brabant gepubliceerd. Voorliggend plan is op deze notitie gebaseerd.

Hieronder worden de kernpunten uit de beleidsnotitie kort genoemd.

Definitie nieuw landgoed (citaat)

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

einde citaat

#### **Nieuwe natuur**

De beleidsnotitie geeft geen eenduidige definitie van ‘nieuwe natuur’. Uitgangspunt is dat substantiële natuurwaarden moeten worden toegevoegd. Dit zal per situatie worden beoordeeld, vooral op basis van de abiotische gesteldheid (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvinden. Bij de beoordeling wordt de landelijke systematiek van de natuurdoeltypen gebruikt.

### Meerwaarden

Medewerking van de provincie aan een nieuw landgoed vereist dat er meerwaarden ontstaan ten aanzien van:

- natuur/ecologie;
- recreatie;
- cultuurhistorie en landschap;
- ruimtelijk beeld van bebouwing en omgeving.

### Situering

Vanuit het provinciale beleid wordt een landgoed bij voorkeur ontwikkeld:

- in de directe nabijheid van bebouwde kernen;
- aansluitend op een (groot) recreatief verblijfspark; en idealiter
- gelegen tussen stedelijk gebied en nabijgelegen waardevolle natuur.

Het plangebied van dit plan ligt in de overgangszone van het dorp Handel(landgoed Gagel) en van het dorp De Mortel(landgoed Nieuwenhuys) naar het buitengebied. Er wordt goed voldaan aan de gewenste situering.

### Wooneenheden

citaat

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

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

*Aan een wooneenheid mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> privéterrein worden toegestaan. De inhoud van een wooneenheid mag maximaal 1.500 m<sup>3</sup> bedragen.*

einde citaat

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

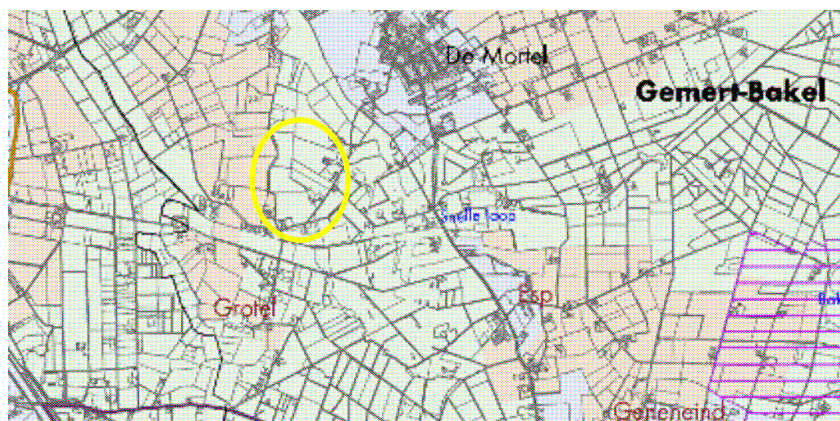
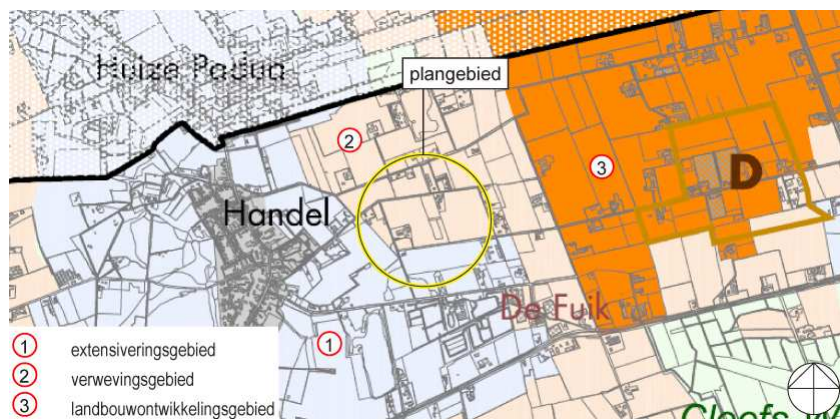
- zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan en
- is minimaal 7,5 ha nieuwe natuur / bos vereist.

Landgoed Nieuwen Huys omvat de inbreng van 20 ha AHS. Daarom:

- zijn maximaal 4 wooneenheden toegestaan en
- is minimaal 10 ha nieuwe natuur / bos vereist.

## 2.5 Reconstructieplan De Peel

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



uitsneden reconstructieplan De Peel

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

## **2.6 Structuurvisie / IDOP Handel**

In december 2008 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie / IDOP Handel vastgesteld (onderstaande afbeelding). Dit is van belang voor landgoed Gagel. Het IDOP heeft een visie op de ontwikkeling van de onderscheiden landschapstypen rond Handel. Relevant voor onderhavig plan zijn het kampenlandschap en het ontginningenlandschap. Hier worden kort enkele aanbevelingen voor natuur en landschap geciteerd:

### oude kampen

- behoud kleinschalig grillig landschapsbeeld;
- aanbrengen kleinschalige landschapselementen (houtwallen);
- de wijst fysiek zichtbaar maken;
- dorpspaden aanleggen.

### oude ontginningen

- verkleinen van de schaal;
- behoud mozaïek akkers, weiland, bosjes;
- rationeel, landgoedachtig karakter;
- Bescherming natuur
- aanleg lanen en aanplant bospercelen.



*uitsnede structuurvisie Handel*

Zoals op de inrichtingsschets is af te lezen, ligt het blok landhuizen in de oude kampen. Rond de landhuizen zal een kleinschalig, grillig landschapsbeeld ontstaan door de aanleg van houtsingels en bosjes. Bovendien is een doorgaand dorpspad opgenomen. In het gebied oude ontginning vindt een robuuste aanleg van bos en natuurweiden plaats, inclusief laanbeplanting langs de wegen.

Deze robuuste nieuwe bos en natuur vormt een schakel in de ecologische verbinding tussen plas Van Handel en De Rooye Asch.

### **2.7 StructuurvisiePlus (2004)**

De Structuurvisie Plus Gemert-Bakel is een beleidsdocument waaruit afgeleid kan worden welke richting de gemeente Gemert-Bakel in wil gaan. Aangegeven is dat wordt ingezet op het behouden van tenminste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen. De vernieuwing van het platteland in Gemert-Bakel is gebaseerd op een sterke relatie tussen drie pijlers:

ruimtelijke ontwikkeling, economie en leefbaarheid. Op basis van deze drie pijlers zijn zes beleidsthema's onderscheiden die als zodanig in het gemeentelijk beleid aandacht krijgen; Werken, Landbouw, Recreatie en toerisme, Wonen, Welzijn en leefklimaat, Natuur- landschap-cultuur-water. De beide initiatieven spelen in op een aantal van deze beleidszaken. Door het ontwikkelen van een landgoed worden cultuurhistorische waarden hersteld. Op het landgoed worden wandelpaden en een informatiebord aangelegd, waardoor de cultuurhistorische waarden weer beleefbaar gemaakt worden. Door de ligging, ten noorden van de Grotelsche Heide (Nieuwen Huys) en ten oosten van Handel (Gagel) kunnen de recreatieve voorzieningen op en rond het landgoed de hoge recreatieve druk mogelijk wat verlagen. Met de realisatie van een aantal vrijstaande woningen kan de doorstroom in de huizenmarkt wat gestimuleerd worden, maar gezien het beperkte aantal woningen zal dit minimaal zijn.

### **2.8 Waterplan Gemert-Bakel (2003)**

Het waterplan kent geen wettelijk kader, maar is een functioneel beleidsdocument. Het vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Het waterplan dient te worden gezien als een sectoraal plan met een integrale visie. Het is strategisch van aard, net als de direct uit het waterplan voortvloeiende maatregelen. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water, in al haar geledingen, is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals water als (mede)ordenend principe, beperken van wateroverlast, water vasthouden, waterkwaliteit, waterkwantiteit en betrokkenheid. In de beide landgoedplannen wordt rekening gehouden met 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het regenwater zal worden opgevangen en aan het water wordt een belevingsfunctie gekoppeld.



**DEEL 1**

**LANDGOED**  
**GAGEL**



### **3. GEBIEDSANALYSE**

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

#### **3.1 Historie**

In 1850 is het gebied nog pure natuur. Eerst rond 1900 wordt het gebied in cultuur genomen voor naaldboombossen ten behoeve van het mijnhout in Limburg. Sprake is van de kenmerkende rechtlijnige ontginningsstructuur. De huidige Heereveldseweg, Kapelweg en Gagelweg zijn reeds aanwezig, maar eindigen nog in het hoogveen.

Rond 1950 is de ontginning voltooid en de situatie van intensief agrarisch gebruik ingetreden. De bestaande boerderij, thans deel van de vakantiehoeve, is gebouwd rond 1930. De situatie van heden verschilt weinig van 1950. Alleen de omvang van de bebouwing is sterk toegenomen. Het gebied rondom landgoed Gagel heeft in de afgelopen 150 jaar een transformatie doorgemaakt van woeste gronden via bosaanplant naar agrarisch landschap, waarin heden ten dage de woonfuncties en recreatieve functies toenemen.

#### **3.2 Wijdere omgeving**

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

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

#### **Ontsluiting**

De hoofdontsluitingen in de wijdere omgeving zijn:

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

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

#### **Bebouwing en functies**

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

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

#### **Vakantiehoeve**

De entree van de vakantiehoeve ligt aan de Dompthoorn. Na de entree is er een voorerf met bomen. Daar achter ligt de bebouwing, thans bestaande uit de woon-

boerderij, de voormalige veestal en de materiaal- en opslagloods en het verblijfspaviljoen De Hooisluur, alsmede de recentelijk, in historische stijl gebouwde bijgebouwen bakhuis en schop. Inmiddels is ook de bouw gestart van de eerste van drie groepsaccommodaties.

Op de vakantiehoeve heeft landschappelijke inrichting plaatsgevonden. Zo zijn paden met beukenhagen aangelegd, evenals een boomgaard en zijn een speelveld en een weide voor (klein)vee gevormd. De inrichting ziet er verzorgd en aantrekkelijk uit.

### Bepanting

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

### Bestaande ruimteverdeling landgoed

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

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

### **Bloementeeltbedrijf**

Nabij het plangebied is aan de Kapelweg het nieuwe bedrijf Van Thiel in ontwikkeling voor bloementeelt op natuurvriendelijke basis. Dit bedrijf krijgt ook een educatieve / recreatieve component. Bezoekers kunnen er voorlichting krijgen. Het recreatieve bestaat voorts uit een speeltuin voor de kleineren en een pluktuin. Het is de bedoeling dat er een directe padverbinding voor fietsers en voetgangers komt tussen het dorp via dit bedrijf naar het nieuwe landgoed.

### **Leidingen**

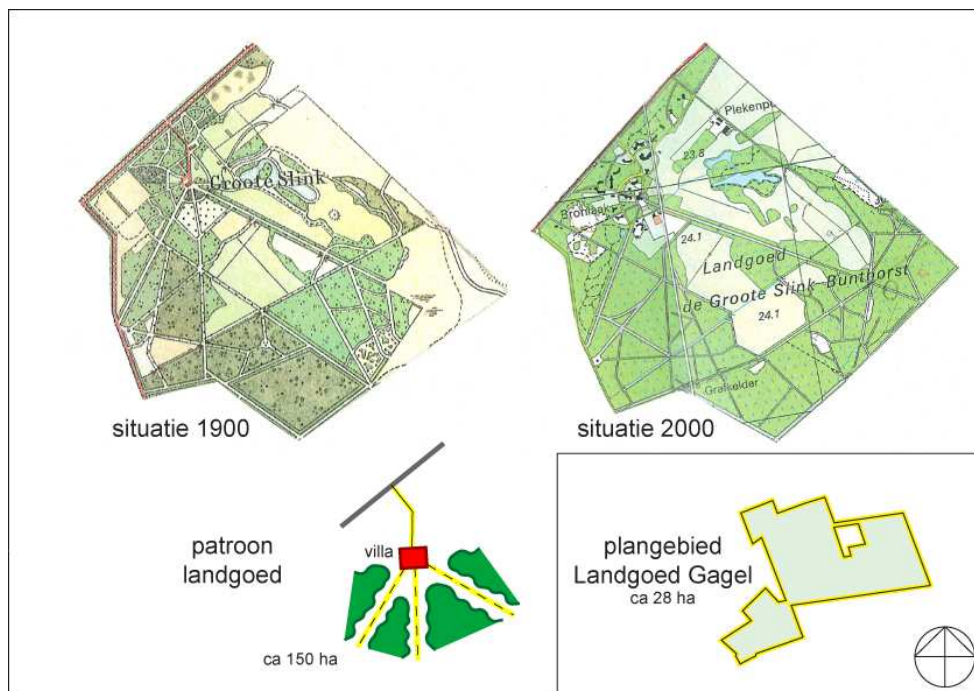
Uit een Klic-melding blijkt dat in en nabij het plangebied de volgende leidingen liggen

- Riolpersleiding van het waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt een zakelijk rechtstroom van 7 m (3,5 m uit hart leiding).
- Elektriciteitskabel van Genesis in de Dompthoorn en Gagelweg voor de huisaansluitingen.
- Waterleiding van Brabant Water NV in de Dompthoorn voor de huisaansluitingen.

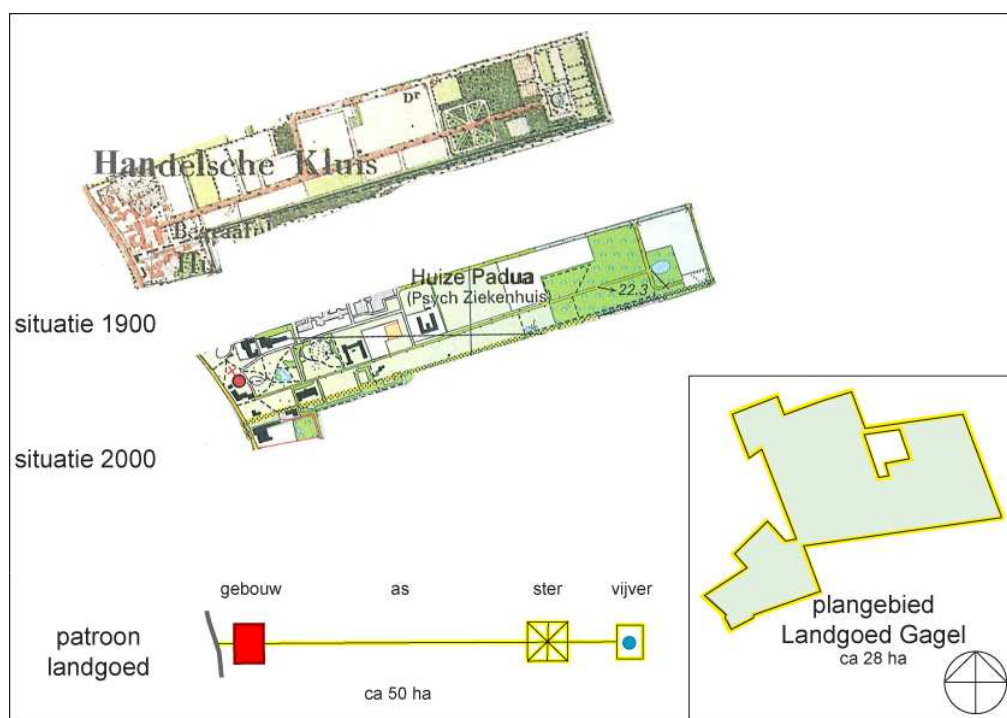
### **3.3 Historische landgoederen in de omgeving**

Voorliggend plan is een initiatief voor een nieuw landgoed. In de omgeving van het plangebied liggen het landgoed Huize Padua van vóór 1900 en het landgoed De Groote Slink / Bunthorst. Op de afbeelding zijn beide afgebeeld met de situatie omstreeks 1900 en heden. In beide situaties is de oorspronkelijke landgoedstructuur nog herkenbaar, maar wel aangetast. Landgoederen zijn van grote cultuurhistorische waarde, omdat ze de idealen van vorige generaties uitbeelden en bijzondere landschappen met hoge belevingswaarden vormen.

In de twee voorbeelden is sprake van een duidelijk landschappelijk raamwerk. Huize Padua heeft één hoofdas vanuit het hoofdgebouw naar een bos met sterkwadrant, doorlopend naar een kwadrant met vijver. De omvang bedraagt ca 50 ha. De structuur van De Groote Slink wordt bepaald door een ster van lanen vanaf het hoofdgebouw. Daarnaast ligt een groot ven. De omvang van het als landgoedpark ingerichte deel bedraagt ca 150 ha.



landgoed Groote Slink – Bunthorst



landgoed Handelsche Kluis

#### **4. PLANBESCHRIJVING**

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

Citaat

**Definitie:**

*een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling;  
vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering;  
het geheel is overwegend openbaar toegankelijk;  
op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling;  
als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt;  
het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.*

Einde citaat

Al deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan de orde.

##### **4.1 Bestaande kenmerken**

Allereerst worden de bestaande kenmerken toegelicht achtereenvolgens:

- bodem en water
- routes
- bebouwing
- groen
- ruimten en zichtlijnen
- totaalbeeld analyse

##### **Bodem en water**

Het plangebied ligt op de Peelhorst. Sprake is van een homogene (monotone) bodemopbouw. De bovenlaag (groeilaag) bestaat uit veldpodzolgronden. Er is geen natuurlijk water aanwezig. Sprake is van grondwatertrappen V t/m VII, en derhalve van een van nature relatief droog gebied.

##### **Routes**

De routestructuur wordt gekenmerkt door het rationele rechte lijnige patroon van de Peelontginningen. Naar het dorp toe is sprake van een samenkomst. De bestaande wegen zijn verhard, behoudens de Gagelweg ter hoogte van het plangebied. Binnen het plangebied ligt ook nog een dorpswandelpad.

De oorspronkelijke wegen in de bossen na de veenontginning vormen de oorspronkelijke cultuurlijnen in het landschap. Ze geven een heldere structuur aan het centrale deel van het landschap. Deze oude wegen worden opgepakt als ruimteassen voor het nieuwe landgoed.

### **Bebouwing**

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

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

### **Groen**

Het plangebied ligt op een overgang van een zone met bospercelen naar het kenmerkende open landschap van De Peel. Langs de wegen varieert de beplanting sterk – soms struiken, soms bomensingels, soms alleen grasbermen. Rond de erven staan houtsingels in wisselende omvang en hoogte.

Als geheel is sprake van een halfopen landschap met een versnipperd beplantingspatroon. Het landschap mist structuur. Een gemis dat met voorliggend landgoed kan worden verbeterd.

De natuurwaarden in het gebied bestaan uit (half)natuurlijke vegetaties, zoals bermen, graslandvegetaties, ruigten, struwelen en bos. Er zijn geen (grond)watergebonden vegetaties aanwezig. De natuurwaarden en ecologische potenties zijn nader beschreven in het rapport “Ecologische Visie Landgoed Gagel.”

### **Ruimten en zichtlijnen**

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

### **Totaalbeeld**

De kenmerken van de bestaande toestand zijn:

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

Een en ander betekent dat voorliggend plan voor het landgoed als ‘hoeksteen’ in het landschap een duidelijke verhoging van de ruimtelijke kwaliteit kan betekenen.

## **4.2 Planvorming**

Na de analyse van de gebiedskenmerken volgt hierna de verdere planvorming met eveneens een serie afbeeldingen met korte toelichting. Achtereenvolgens:

- ruimtelijke uitgangspunten
- basisinrichtingsplan
- locatie landhuizen
- ecologische uitgangspunten.

### **Ruimtelijke uitgangspunten**

Uitgangspunt voor het nieuwe landgoed is het versterken van de – zij het beperkt – aanwezige kwaliteiten.

1. De historische, rationele ontginningsstructuur vormt de basis voor de nieuwe ruimtelijke opbouw.
2. De bestaande wegen zijn oude ontginningswegen en worden opgewaardeerd tot volwaardige lanen.
3. Aanvullend worden de voormalige boswegen binnen het plangebied gekozen als de interne ruimtelijke assen.
4. De zichtlijn Gagelweg – kerk wordt versterkt.
5. De relatie van het landgoed met de dorpsstructuur wordt verbijzonderd met 'groene poorten'.
6. In het landgoed moet minimaal 7,5 ha nieuw bos-natuur worden opgenomen met een robuuste structuur.
7. De afwisseling van open en besloten ruimten in het bestaande halfopen landschap blijven binnen het landgoed behouden, maar krijgen een (meer formeel) landgoedkarakter.
8. De voormalige boerderij met huiskavel op de hoek Dompthoorn – Gagelweg blijft als historisch ruimtelijk beeld behouden.
9. De drie landhuizen moeten een bouwkundig ensemble vormen en tegelijkertijd een oriëntatiepunt (hoogtepunt) in het nieuwe landgoed vormen.

### **Basisinrichtingsplan**

Uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten leidt tot het basisinrichtingsplan. Daarin is allereerst het landgoed in de omgeving verankerd door de realisering van de lanenstructuur op de bestaande wegen. Langs de interne oostwest as wordt voorts het grotere gebied aan de oostkant van de vakantiehoeve primair aangewezen voor de ontwikkeling van bos en natuur. Langs de noordzuid as wordt in aansluiting op de vakantiehoeve een patroon van weiden omzoomd met bomen ontwikkeld. De groene poort langs de Kapelweg wordt gerealiseerd door een nieuwe bospartij.

Binnen dit basisinrichtingsplan zijn twee locaties voor de situering van de drie landhuizen denkbaar. De landhuizengroep moet een hoogte- c.q. oriëntatiepunt op het landgoed vormen. Daarom zijn de potentiële locaties structureel aan een lange ruimtelijke as gelegen. De gekozen locatie wordt in de volgende paragraaf beschreven.

### **Locatie landhuizen**

De locatiekeuze van de landhuizen is gebaseerd op een studie van alternatieve locaties. Een korte beschrijving van deze studie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Voor de locatiekeuze zijn bepalend:

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



### **Ecologische uitgangspunten**

Ten behoeve van de ecologische aspecten voor het landgoed is door Goderie Ecologisch Advies de deelstudie *Ecologische Visie landgoed Gagel* opgesteld. Deze visie mondt uit in onderstaande uitgangspunten

- Versterken netwerkstructuur bossen: Verdichting met kleinschalige boselementen;
- Aaneenschakeling van de nu nog deels geïsoleerde boselementjes door houtsingels en –wallen;
- Met name de nog aanwezige heideterreintjes (er bevinden zich nog enkele als ‘natuurparel’ op de kaart staande heideterreintjes in de omgeving) zijn door hun schaal kwetsbaar. Bij de verdere ontwikkeling zou een verhouding bos/houtwal versus heideterrein/schraal grasland van 2 op 1 een goede aanvulling zijn;
- Ontwikkeling landgoed Gagel kan een bijdrage leveren aan het versterken van de duurzaamheid van het gehele netwerk: allerlei kleinschalige boselementen gaan fungeren als onderdeel van een groter netwerk, met hogere potenties voor soorten (en een kleinere kans op lokaal verdwijnen van soorten);
- Met relatief kleinschalige ingrepen in de verdere omgeving van Landgoed Gagel kan het netwerk aaneengeschakeld worden, zodat het bosgebied tussen Handel en Boekel bijvoorbeeld bereikt zou kunnen worden door dassen;
- Typering te ontwikkelen bos: Eiken-berkenbos, lokaal ook met grove den, in lanen eik en beuk.

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende keuzen voor de inrichting.

- In het oostelijke deel ontwikkeling bos/heidelandschap.
- In het westelijke deel ontwikkeling lanen/struwelen met das/struweelvogel-biotop.
- Versterking van de ecologische relaties met de omgeving door middel van houtsingels/-wallen.

De inrichting en het beheer zijn weergegeven in bijlagen 2 tot en met 5.

## **5. INRICHTINGSPLAN**

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

Hierna volgt een nadere beschrijving van het plan, met achtereenvolgens:

- routes
- knopen
- groenstructuur
- bebouwing
- profielen
- openbaarheid
- beeldkwaliteitplan
- grondgebruik

### **5.1 Routes**

#### Wegen

De ligging en functie van de bestaande wegen blijft onveranderd. De vakantiehoeve blijft ontsloten op de Dompthoorn. De landhuizen worden ontsloten via een (half)verhard erf op de Dompthoorn.

#### Paden

De padenstructuur wordt uitgebreid. Thans liggen op de vakantiehoeve en in het aangrenzende bos openbare paden met een lengte van ca 500 m.

Vanwege de openbaarheid van het nieuwe landgoed moeten nieuwe paden worden aangelegd. Voor de lengte ervan zijn de criteria van een NSW-landgoed gehanteerd, luidende:

- 50 m per ha nieuw bos en natuur;
- 25 m per ha resterend agrarisch gebied.

Voorliggend plan bevat 9,4 ha nieuw bos en natuur en er resteert 6,2 ha agrarisch gebied. De vereiste lengte van de paden bedraagt 625 m<sup>2</sup>.

9,4x 50	=	470 m
6,2 x 25	=	<u>155 m</u>
totaal		625 m

Feitelijk zijn op de inrichtingsschets ca 980 m nieuwe, goed beloopbare paden opgenomen en ca 680 m struipaden. Het bestaande natuurpad (ca 140 m) tussen de Kapelweg en de Heereveldseweg wordt verlegd in verband met de aanleg van het weidepatroon met bomen.

## **5.2 Knopen**

Knopen zijn bijzondere oriëntatiepunten binnen het landgoed. Aan de Kapelweg wordt een groene poort gevormd door de aanleg van nieuw bos. De ontsluiting van de nieuwe landhuizen op de Dompthoorn – Gagelweg wordt ook een nieuw oriëntatiepunt. Eveneens een bijzonder punt wordt de natuurknoop op de splitsing van de nieuwe paden aan de oostzijde. Intern vormen de bestaande voorzieningen voor de vakantiehoeve een duidelijke knoop van activiteiten.

## **5.3 Groenstructuur**

Hoofdelement van het landgoed vormen de nieuwe bossen en natuur. Immers het beleid nieuwe landgoederen is primair gericht op de versterking van de natuur en het landschap. Het hoofddeel van de aanleg van nieuw bos en natuur is gesitueerd in het blok omsloten door de Kapelweg en Gagelweg. Hier wordt 7,7 ha AHS-grond omgezet in bos en natuurweiden met struwelen. Voorts wordt bos geplant tussen de Kapelweg en de Heereveldseweg, en in het blok landhuizen.

Essentieel voor het landgoedplan is het aanbrengen van een laanbeplanting langs de Kapelweg, Gagelweg en Dompthoorn. Deze zal bestaan uit eiken, zoals de bestaande rij langs de Gagelweg. Deze lanen brengen samenhang en allure op het landgoed. Voorts wordt het patroon van vier weiden aan de Kapelweg met eiken omzoomd, waarmee een sterk stukje kampenlandschap ontstaat. Door de hoge en droge situatie van de bodem vormt het water geen natuurlijk element in het gebied. Een bijzonder onderdeel van de inrichting vormt het bosdeel ten noorden van de landhuizen. Hier moeten relatief grote bomen geplant worden om vanaf het begin het zicht vanaf de Kapelweg op de landhuizen weg te nemen.

Het beplantingspatroon op de vakantiehoeve is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, met onder meer een groensingel aan de noordzijde van de paviljoens en een speelbos op het achterterrein.

## **5.4 Bebouwing**

De bebouwing op de vakantiehoeve blijft zoals opgenomen in de vigerende bestemming. Dit is de bestaande hoevebebouwing plus de drie nieuwe paviljoens, waarvan de funderingen gestort zijn en één paviljoen gereed is.

Daarnaast zijn drie landhuizen opgenomen als onderdeel van het nieuwe landgoed. Deze zijn gesitueerd in het blok tegenover de Gagelweg. De bij de landhuizen behorende huispercelen bedragen ca 3500 m<sup>2</sup>. Conform de provinciale richtlijnen moet de inhoud van de huizen minimaal 1000 m<sup>3</sup> en maximaal 1500 m<sup>3</sup> bedragen.

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

De achtertuinen zijn gunstig op de zon gelegen en grenzen aan bestaand bos. De ontsluiting van de landhuizen geschiedt via een openbaar erf van halfverharding of natuurkeien (kinderkopjes). Over dit erf loopt ook het nieuwe pad dat vanuit het dorp via het perceel van Van Thiel Bloemen wordt aangelegd.

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

Bij de verkaveling van de landhuizen wordt rekening gehouden met de aanwezige riooltransportleiding met de erbij behorende zakelijk rechtstrook van 7 m.

N.B.

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

### **5.5 Profielen**

De Kapelweg-noord krijgt een laanbeplanting van eikenbomen aan weerszijden van de weg. Ter hoogte van de weiden worden de struwelen in de berm verwijderd ten behoeve van het uitzicht over de weiden. Kapelweg-oost krijgt naast de bestaande weg een dubbele rij eikenbomen. De bestaande rijbaan blijft onveranderd. De Gagelweg krijgt eveneens een volwaardige laan van eikenbomen. De bestaande blijven gehandhaafd. Ook blijft de onverharde weg gehandhaafd, alleen toegankelijk voor wandelaars en fietsers. De Dompthoorn wordt ook voorzien van een volwaardige eikenlaan.

### **5.6 Openbaarheid**

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

De vakantiehoeve heeft door haar functie een openbaar karakter voor zowel de verblijfsgasten als de dagrecreanten (koffiestek). De situatie met betrekking tot de nieuwe en bestaande paden is reeds in paragraaf 5.2 beschreven. Op en rond de vakantiehoeve is nu ca 390 m goed beloopbaar pad aanwezig. Hierop aansluitend zal door het nieuwe blok bos en natuur ca 1000 m goed beloopbaar pad worden aangelegd, met aanvullend struinpaden door het bos met een lengte van ca 680 m. Via het erf met de landhuizen wordt een pad vanuit het dorp en de locatie Van Thiel naar de Gagelweg aangelegd.

Een en ander is in hiernavolgend schema samengevat.

<b>Paden</b>	<b>bestaande situatie</b>	<b>nieuwe situatie</b>
<b>goed beloopbare paden</b>		
Kapelweg – Heereveldseweg	140 m	na verlegging: 220 m
via vakantiehoeve	250 m	250 m
via voorerf landhuizen	0	200 m
via laan door nieuw bos	0	580 m
<b>struinpaden</b>		
via bestaand bos	200 m	200 m
struinpaden door nieuw bos	0	680 m
<b>totaal</b>	<b>590 m</b>	<b>2130 m</b>

Voorliggend plan voldoet ruimschoots aan de vereiste openbaarheid.

### **5.7 Beeldkwaliteitplan**

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

#### Algemeen

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

#### Het landgoed bevat de volgende paragraaf 3C beeldkwaliteitstoets

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

In het voorgaande zijn reeds verspreid beeldaspecten ter sprake geweest. In de volgende paragrafen wordt een samenhangend beeld beschreven. Achtereenvolgens:

- landschapsstructuur
- cultuurhistorische kenmerken
- landschappelijk raamwerk landgoed
- beeldkwaliteiten / architectuur landhuizen.

#### **5.7.1 Landschapsstructuur**

Het landgoed Gagel vormt onderdeel van de oude en nieuwe Peelontginningen ten oosten van het dorp Handel van na 1850. Het gebied is vlak en bezit een rationele verkaveling. De nieuwe ontginningswegen bepalen de landschapsstructuur. Deze kennen een gevarieerde beplanting, deels bomensingels, deels struiken en deels alleen maar grasbermen. Het landschapsbeeld is verder halfopen door de afwisseling van agrarische velden en bospercelen. Verspreid daarin ligt de bebouwing van de (voormalige) agrarische bedrijven en naoorlogse burgerwoningen. Het bestaande landschapsbeeld is relatief eenvoudig, zonder veel variatie. Ook ecologisch heeft het gebied geen bijzondere kwaliteiten. Voorliggend plan brengt meer structuur in het gebied.

Allereerst gebeurt dit door het planten van eikenbomen langs de wegen in het centrale deel van het landgoed. Vanaf deze wegen wordt het landgoed primair ervaren. Deze lanen brengen een nieuwe samenhang in het ruimtelijke beeld. Een nieuw, bijzonder landschappelijk element vormt het bosserf in het verlengde van de Gagelweg. Aan deze ruimte liggen de landhuizen.

Een tweede hoofdelement dat het landschap versterkt vormt de aanleg van 6,8 ha nieuw bos, aansluitend op reeds aanwezige, maar verspreid liggende bospercelen. Het nieuwe bos leidt tot samenhang. Er ontstaat een robuuste bosstructuur, met name op het centrale deel van het landgoed.

Een bijzonder gegeven is dat ook de reeds bestaande vakantiehoeve binnen het landgoed valt. De inrichting ervan is een paar jaar geleden vastgesteld. Toen werd reeds rekening gehouden met dit plan voor het landgoed Gagel. De inrichting van de vakantiehoeve kan daarom onveranderd blijven. De nieuwe delen van het

landgoed sluiten hier goed op aan. Het voordeel van de combinatie vakantiehoeve – landgoed is dat de bezoekers van de vakantiehoeve een rechtstreekse uitloop hebben over de paden en wegen van het landgoed.

### **5.7.2 Cultuurhistorische kenmerken**

Cultuurhistorisch kent het plangebied een bescheiden ontwikkeling. Het was altijd een streek van hard werken en een pover bestaan. De cultuurhistorische erfenis in het plangebied blijft beperkt tot de oude ontginningswegen en het bestaande boerderijgebouw van ca 1930. De historische boerderijen in de streek zijn van het Oost-Brabantse langgeveltype.

#### ***bestaande boerderij***

In de ruimere omgeving zijn vormen van landgoedontwikkeling aanwezig, met name de Handelsche Kluis en het landgoed Groote Slenk – Bunthorst. Ook Handel als bedevaartsplaats met de kerk en het processiepark is van groot cultuurhistorisch belang.

### **5.7.3 Landschappelijk raamwerk landgoed**

Het landschappelijk raamwerk van het landgoed wordt gevormd door bestaande en nieuwe elementen.

1. Allereerst worden de bestaande wegen opgewaardeerd tot volwaardige lanen. Langs de Kapelweg, Gagelweg en Dompthoorn zullen eiken worden geplant. Eiken staan thans alleen langs een gedeelte van de Gagelweg. Deze blijven gehandhaafd.
2. De bestaande vakantiehoeve neemt een centrale plaats in op het landgoed. Het vormt een ruimtelijk en functioneel focuspunt. De vakantiehoeve vormt een 'midden' op het landgoed.
3. Vanuit de vakantiehoeve lopen twee interne assen. Deze assen leggen een duidelijk verband tussen de hoeve en het grotere landgoed. De langere oost-west as ligt ter plaatse van een oude ontginningsbosweg. De kortere as loodrecht daarop sluit aan op de bestaande structuur van de vakantiehoeve. Deze ruimtelijke assen komen samen op de 'misse' van de vakantiehoeve, de ontmoetings- en speelplaats voor de vakantiehoeve. De ruimtelijke assen bieden interne zichtlijnen.
4. Het landgoed krijgt een heldere afwisseling van open en besloten ruimten. De besloten ruimtelijke massa's bestaan uit de bestaande en nieuwe bossen. Nieuw zijn de bossen tussen de Kapelweg en Heereveldseweg, en in het grotere blok tussen de Kapelweg en de Gagelweg.
5. De ruimtelijk open delen bestaan uit het weidepatroon aan weerszijden van de Kapelweg, gemarkeerd door bomenrijen die het gegeven van de hoeve versterken. Ook de bestaande weiden met de oude boerderij aan de Gagelweg bieden openheid. Eén ervan is beplant met hoogstamfruitbomen. Openheid biedt ook de natuurweide met struwelen aan de oostzijde van het nieuwe bosblok.
6. Water speelt een ondergeschikte rol. Op de vakantiehoeve ligt een vispoel. Voorts zal op het eind van de lange bosas een natuurpoel worden aangelegd.
7. De beleving van het landgoed is mogelijk vanaf routes met een verschillende sfeer:
  - a. de bestaande verharde wegen;
  - b. de bestaande en nieuwe gestrekte wandelpaden, waaronder de Gagelweg en een nieuw dorpspad naar Handel;

- c. het bestaande en de nieuwe struinpaden door de bossen.
8. Binnen het landschappelijk raamwerk zullen de volgende bijzondere plekken ontstaan:
  - a. de vakantiehoeve;
  - b. de groene poort vanuit het dorp aan de Kapelweg door de nieuwe bosmassa's;
  - c. de natuurpoel met de paden zal een plaats bij uitstek voor natuurbeleving kunnen worden;
  - d. de nieuwe plaatse met de landhuizen die hierna toegelicht wordt.

#### **5.7.4 Beeldkwaliteiten**

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

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

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

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



REFERENTIE ARCHITECTUUR

AFB. 5.8

Onderhavige locatie maakt een situering van de landhuizen aan alle drie de zijden van een driehoek niet mogelijk. Gekozen is voor een lossere structuur. Een woonerf omringd door bos, verwijzend naar een open plek in het bos (typologie een loo).



*uitsnede situering landhuizen*

#### Randvoorwaarden architectuur

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

1. Bouwen naar typologie van de Oost-Brabantse langgevelboerderij.
2. Inhoud minimaal 1000 m<sup>3</sup> en maximaal 1500 m<sup>3</sup> (randvoorwaarde beleid Rood voor Groen).
3. Goothoogte over 75% van de gootlengte maximaal 3,5 m en overigens maximaal 6 m.
4. Bouwhoogte maximaal 10 m.



5. Dak voor 80% in de vorm van een zadeldak, met een dakhelling boven de toegestane goothoogte tussen 40° en 60°.
6. Materiaal dak: riet; materiaal gevels: baksteen, hout, glas en leem.
7. Gelet op de landelijke omgeving geen extreme kleuren. Bij voorkeur bestorven aardse en historische kleuren.
8. Zorgvuldige detaillering draagt bij aan de gewenste hoogwaardige architectuur.
9. Erfafscheidingen op het voorerf maximaal 2 m hoog en in de vorm van levend groen.

### **5.8 Grondgebruik / ruimtebalans**

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

	bestaand	nieuw	totaalplan
bos	5,2 ha	+ 6,8 ha	12 ha
natuur	0	+ 2,6 ha	2,6 ha
vakantiehoeve	3,0 ha	0	3,0 ha
agrarisch	17,2 ha	- 11 ha	6,2 ha
blok landhuizen	0	+ 1,6 ha	1,6 ha
totaal	25,4 ha		25,4 ha

*schema: grondgebruik landgoed Gagel*

De hoofdzaken van het nieuwe plan zijn:

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

## **6. DE VIER TOETSEN**

In dit hoofdstuk worden de vier toetsen behandeld, die de provincie hanteert bij de beoordeling van de aanvraag van een nieuw landgoed. De vier toetsen zijn opgenomen in de beleidsnotitie “ Nieuwe landgoederen in Brabant”, achtereenvolgens:

- locatietoets
- inrichtingstoets
- beeldkwaliteitstoets
- duurzaamheidstoets

### **A Locatietoets**

1. De relevante aanduidingen/bestemmingen zijn:
  - Interimstructuurvisie: AHS (zonder meerwaarde)
  - Structuurvisie: gemengd agrarisch gebied / zoekruimte primair agrarisch gebied
  - Reconstructieplan: verwevingsgebied
  - bestemmingsplan: Agrarisch gebied
2. Het landgoed ligt niet in of nabij natuurgebied, EHS-gebied of RNLE-gebied. In groter verband ligt het plangebied wel in een regionale zone met relatief veel bos. Aan de oostkant van Handel liggen in deze zone elementen van recreatieve aard, met name Recreatiecentrum De Rooije Plas / camping De Rooije Asch, Vakantiehoeve Gagelweg 4, ontgrondingsplas van Van Haandel en het park van Huize Padua. Ontwikkeling van voorliggend plan landgoed Gagel kan tot een versterking van het bestaande landschappelijke raamwerk leiden.

De effecten op de landbouw zijn gering. In het reconstructieplan is het gebied overwegend aangewezen als verwevinggebied. Feitelijk liggen tussen het dorp Handel en het geplande landgoed geen agrarische bedrijven. Wel aan de noordzijde en de oostzijde. Deze bedrijven zullen evenwel geen beperkingen van de komst van een landgoed ondervinden.
3. Het plangebied ligt nabij het dorp Handel dat op de streekplankaart als bebouwd gebied is aangegeven. In de kernrand c.q. het dorpsgebied Handel ligt het geplande biologisch-recreatieve bloementeeltbedrijf Van Thiel en even verderop de bestaande vakantiehoeve Versantvoort. Vanuit het dorp lopen dorpswandelroutes langs deze recreatieve punten.
4. Het plangebied ligt in een zone verwevingsgebied volgens het reconstructieplan. Ten oosten daarvan ligt extensiveringsgebied overig (dorpsrand Handel). Meer algemeen is van belang dat het plangebied in een zone ligt met verspreide bossen. Ten westen van deze zone liggen de kernen Gemert, Handel en Boekel. Ten oosten van deze zone ligt de open ruimte van De Peel waarin het accent ligt op agrarische ontwikkeling. Gezien dit ruimtelijke patroon van kernen, boszone en Peelgebied is inderdaad sprake van een vorm van duurzame overgang van rode naar groene functies.
5. Het plangebied heeft goede aanknopingspunten met de bestaande bospercelen. De agrarische gronden zijn ontstaan na de ontginning van De Peel. Andere cultuurhistorische aanknopingspunten ontbreken. Ook zijn geen bijzondere elementen van waterhuishoudkundige aard aanwezig. Het plangebied ligt aan erfontsluitingswegen vanuit het dorp Handel.

### Conclusies locatietoets

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van voorliggend landgoed:

- niet leidt tot aantasting van natuurwaarden;
- niet leidt tot belemmeringen voor agrarische ontwikkelingen;
- de bestaande groenstructuur/boszone ten oosten van Handel versterkt;
- nabij de kern Handel ligt;
- leidt tot samenhang tussen de recreatieve milieus de Rooije Asch, vakantiehoeve Versantvoort Gagelweg 4, plas Van Haandel, Huize Padua en het geplande biologisch-recreatieve bloementeelbedrijf Van Thiel;
- overigens geen bijzondere waarden aantast, noch leidt tot bijzondere beperkingen voor de omgeving.

### **B Inrichtingstoets**

Voorliggend plan betreft een landgoed groter dan 15 ha.

1. Het plangebied heeft een omvang van ca 25,4 ha. Hiervan is ca 5,2 ha bestaand bos en ca 17,2 ha AHS-agrarisch gebied zonder meerwaarde. De nieuwe natuur zal bestaan uit 9,4 ha bos/natuur. De nieuwe natuur leidt tot een sterkere structuur voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
2. De nieuwe bebouwing wordt niet opgericht binnen een (voormalig) agrarisch bouwblok.
3. Voor het landgoed wordt 17,2 ha agrarisch gebied ingebracht. Er wordt ca 9,4 ha nieuw bos/natuur aangelegd. Er worden drie wooneenheden gerealiseerd.
4. De drie wooneenheden worden geclusterd rondom een eigen boserf nabij de kruising Gagelweg - Dompthoorn.
5. In het plan zijn niet meer dan drie wooneenheden opgenomen.
6. Ter plaatse van de bebouwingslocatie zijn geen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden aanwezig.
7. Voldaan zal worden aan een openstelling van het landgoed conform de vereisten in de Natuurschoonwet.
8. Het landschappelijke raamwerk is opgebouwd uit een samenstel van:
  - interne ruimtelijke assen op basis van de historische ontginningswegen;
  - ontwikkeling van de bestaande wegen tot volwaardige lanen;
  - struipaden door de bossen.
9. Daarbinnen zijn compartimenten met bos, heide en weiden gepland. Nieuw bos en natuur is gesitueerd buiten de contouren van de agrarische bedrijven in de directe omgeving.
10. De vakantiehoeve wordt onderdeel van het bestemmingsplan.
11. Voor het plangebied gelden geen bijzondere waterdoelen.

### Conclusies inrichtingstoets

Voldaan wordt aan de criteria van de inrichtingstoets.

### **C Beeldkwaliteittoets**

1. Dit beeldkwaliteitplan vormt onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst gemeente – eigenaar. De beeldkwaliteiten zijn juridisch vertaald in nadere eisen in de bouwregels voor de wooneenheden en in de aanlegvergunning voor de inrichtingswerkzaamheden.
2. Het plangebied is een oude Peelontginning en omstreeks 1900 in cultuur genomen. In voorliggend plan zijn de historische landschapssituaties teruggebracht in de vorm van boscomplexen, bos met open plekken, heide met bosschages. Als architectuur voor de wooneenheden is gekozen voor de gebiedseigen langgevelboerderij. De te bouwen landhuizen krijgen een boerderijvorm met rieten kap, overeenkomstig de landhuizen op de referentiefoto's.
3. Zoals reeds hiervoor beschreven zal het landschappelijk raamwerk bestaan uit de historische ontginningswegen, aangevuld met nieuwe lanen en interne ruimtelijke assen.

### **D Duurzaamheidstoets**

1. Er wordt één bestemmingsplan opgesteld voor het landgoed van totaal 25,4 ha, waarin vervat zijn:
  - 17,2 ha AHS-gronden, die worden heringericht als landgoed;
  - 5,2 ha reeds aanwezige bossen in eigendom van de familie Versantvoort;
  - de vakantiehoeve van 3 ha.In het bestemmingsplan is de watertoets opgenomen.
2. De voorwaarde dat pas gestart kan worden met de rode component (woningen) nadat 60% van het groen is gerealiseerd is in de hiervoor genoemde privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen.
3. Het beheerplan is opgesteld door Staro bos- en natuurbeheer te Gemert. De openstelling is verzekerd vanaf de openbare wegen en vanaf de paden vanuit de vakantiehoeve.
4. Van verkaveling of opsplitsing van het nieuwe landgoed zal geen sprake zijn. Overwogen wordt de vorm van een Natuurschoonwet BV (NSW BV), om het volle (bloot) eigendom te behouden in combinatie met uitgifte van slechts erfpacht/opstalrecht voor de bouwplaatsen aan derden.
5. Het beheer van het nieuwe landgoed zal worden gefinancierd door de jaarlijkse opbrengsten van erfpachtcanon.
6. Voorliggend plan is opgesteld door deskundige bureaus en is getoetst door provinciale deskundigen. Ook met het waterschap is overleg gevoerd.

## **7. PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

### **7.1 Bodemkwaliteit**

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

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **7.2 Wet geluidhinder**

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

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

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

Het plan is niet in strijd met de Wet geluidhinder.

### **7.3 Wet luchtkwaliteit**

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

#### **Bepaling NIBM**

Om te bepalen of de realisering van drie landhuizen aan de Dompthoorn 4 in Handel in betekenende mate (in de zin van het Besluit NIBM) bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstof (NO<sub>2</sub>) is een stappenschema te hanteren.

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

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

Antwoord: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en rappor-

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

Onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel uitgevoerd; rapport SRE Eindhoven van 18 mei 2006. De conclusie is dat voor ruimtelijke plannen met een gering effect, die niet aan intensief bereden wegen liggen, geen nader onderzoek vereist is. Het gebied waar de drie landhuizen worden gerealiseerd is te karakteriseren als een gebied waar geen sprake is van intensieve verkeersbewegingen. Op grond van genoemd rapport kan worden geconcludeerd dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Voorliggend plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

#### **7.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

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

#### **7.5 Wet geurhinder en veehouderij**

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

##### Toets 1

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

##### Toets 2

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

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

#### **7.6 Waterparagraaf**

In de bestaande situatie is geen bebouwing of verharding aanwezig.

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

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

Het verharde oppervlak bedraagt ca 500 m<sup>2</sup>. Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt

(T=10+10%). De bufferopgave voor onderhavig project bedraagt 69 m<sup>3</sup> (23 m<sup>3</sup> per landhuis).

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

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

#### Wateroverlastvrij bestemmen

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

#### Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

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

#### Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

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

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

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater op de nieuwbouwlocatie. De bufferopgave bedraagt 23 m<sup>3</sup> per landhuis. Infiltratie vindt plaats op het eigen perceel. Deze infiltratievoorzieningen bevinden zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

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

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

#### Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

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

#### Water als kans

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

#### Meervoudig ruimtegebruik

Dit is in onderhavig geval niet aan de orde.

#### Voorkomen van vervuiling

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

#### Rekening houden met waterschapsbelangen

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

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

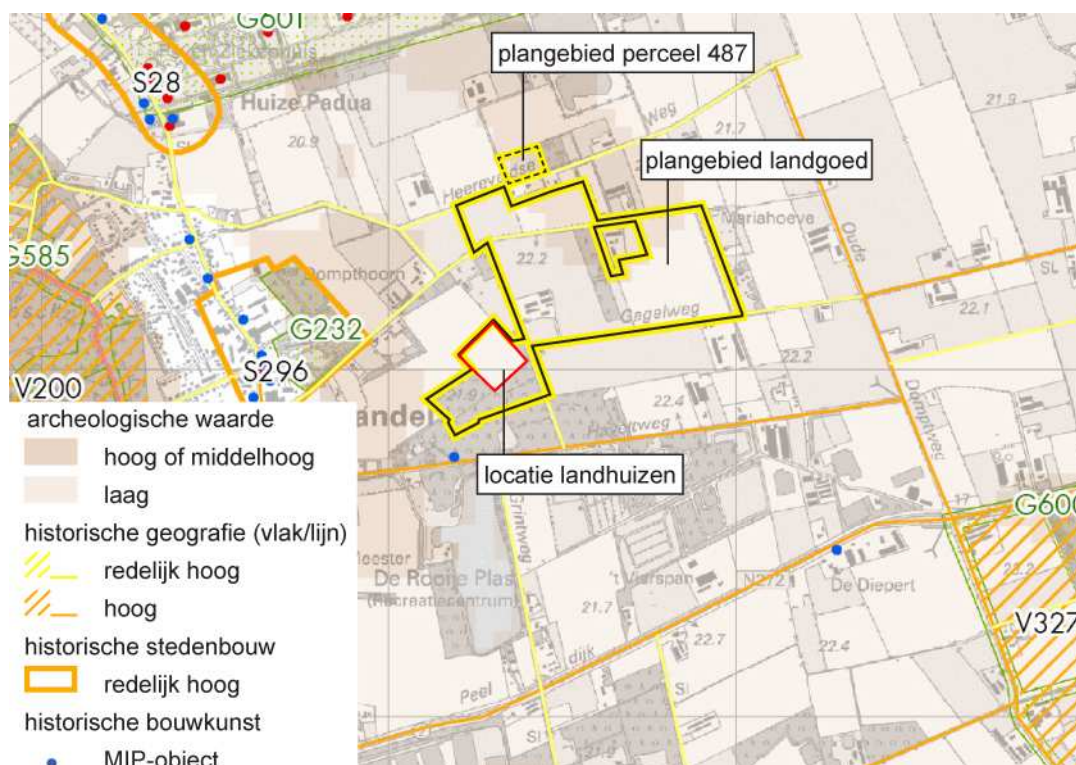
1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe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



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (wettelijk beschermde) waarden van het plangebied.

### 7.7 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



Het plangebied wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart overwegend aangeduid met een lage indicatieve archeologische waarde. In het noordoosten ligt een gebied met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde. Dit geldt ook voor perceel 487. Er is in de nabijheid van het plangebied een losse kling gevonden. De locatie van de landhuizen heeft een lage waarde.

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

### Conclusies

1. Ter plaatse van de locatie landhuizen zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist. Wel is met de familie Versantvoort afgesproken dat de start van de bouw gemeld wordt bij de Heemkundekring.
2. De gronden binnen het plangebied met een hoge verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Hiervoor geldt een aanlegvergunningstelsel.

De Kapelweg is aangemerkt als een oude weg van cultuurhistorisch belang. Voorliggend plan ligt terzijde van de Kapelweg.

Het plangebied is op een aantal kadastrale kaarten terug te vinden. Op de kadastrale kaart van 1883 bestond het plangebied uit twee rechthoekige percelen. Het gebied was strak verkaveld. In het westen werden de percelen begrensd door de toen al aanwezige Domptweg, in het noorden door de Kapelweg en in het zuiden door de Gagelweg. Op de kaart stond verder aangegeven dat de percelen bestonden uit "Dennenbosch".

Hetzelfde ziet men terug op de topografische kaart van 1899. De kadastrale kaart van 1911 bevond zich in het zuidelijke perceel een gebouw. De aard van dit gebouw is niet geheel duidelijk, het kan een schuur, kippenhok of een woonhuis zijn. De bestaande boerderij Gagelweg 4 is gebouwd in ca 1930. Deze verkaveling met in het zuidelijke perceel een gebouw is op de kadastrale kaart van 1954 nog zichtbaar. Er was in 70 jaar weinig veranderd.

### Conclusie

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

### **7.8 Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet**

Staro bos- en natuurbeheer te Gemert heeft een quick scan natuurwaarden uitgevoerd, rapport d.d. november 2007. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, terwijl de gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur. De conclusies zijn hieronder cursief overgenomen, inclusief de beantwoording van de vragen in het Staro onderzoek.

Citaat

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

*Soorten van FFlijst 1*

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

*Soorten van FFlijst 2/3*

Vogels

*Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze*

*zoals is beschreven in paragraaf 4.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.*

#### Vleermuizen

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

#### Antwoord

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

#### Amfibieën

*Voor de mogelijk aanwezige soort van FFlijst 2 (Alpenwatersalamander) is het niet nodig om mitigerende of compenserende maatregelen te nemen wanneer er geen leefgebied (landhabitat) verloren gaat. Indien dit wel het geval is (verwijdering van bermen, bosschages, singels met struweel en bos) dan is aanvullend onderzoek naar het mogelijk voorkomen van de Alpenwatersalamander noodzakelijk.*

#### Antwoord

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

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

einde citaat

#### Algemene conclusies

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

**DEEL 2**

**LANDGOED  
NIEUWEN HUYS**

## **8. PLANBESCHRIJVING**

### **8.1 Bestaande situatie**

Het plangebied voor Landgoed Nieuwen Huys wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Milschot en aan de westzijde door het Oude Helmondse Pad. Vanaf de Milschot gezien bevindt het agrarisch gebied van de familie Smits zich uitstrekend in noordelijke richting. Het gebied is gelegen ten noorden van natuurgebied de Grotelsche Heide en het beekdal van de Snelle Loop. De boerderij van de familie Smits met bijbehorende bedrijfsgebouwen, ligt in de zuidoost hoek van het projectgebied en bevindt zich op een kleine afstand van de Milschot. De gebouwen worden bereikt via een oprit welke ontsloten wordt aan de Milschot.

Rond het plangebied liggen agrarische gronden, afgewisseld door verschillende landschapselementen. Het huidige gebruik bestaat uit de teelt van snijbloemen (circa 1 ha), de teelt van maïs (circa 6 ha) en weilanden (circa 12,1 ha). Verder is 0,7 ha in gebruik als agrarisch bouwblok, 0.2 ha als verhard pad. De weilanden worden door eigen koeien begraasd en de maïs wordt geteeld voor de voederwinning. Naast stalling van het vee, worden de gebouwen momenteel gebruikt voor de opslag van materiaal en wonen. Binnen het plangebied ligt een oude bolle akker. De steilrand van deze akker is in het zuiden tijdens de kavelruil in de jaren 1985 verdwenen. Aan de andere zijden is de steilrand behouden gebleven. In de directe omgeving van het plangebied zijn een bouwbedrijf, twee varkenshouderijen, een rundveebedrijf en een nertsenbedrijf gelegen. Zie ook bijgevoegde luchtfoto voor de situering van het plangebied.

### **8.2 Toekomstige situatie**

De inrichtingsschets, de stedenbouwkundige schetsen, de topografische kaart van de huidige situatie en de luchtfoto geven een indruk van de huidige en toekomstige situatie. De gronden van Landgoed Nieuwen Huys zijn de laatste decennia agrarisch in gebruik geweest. Inrichting en beheer zijn beschreven in bijlagen zes en zeven.

Met de realisatie van Landgoed Nieuwen Huys wordt een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied gerealiseerd. De nieuwe natuur die wordt gerealiseerd sluit aan op de karakteristieken ter plekke en vormt een bijdrage aan de te ontwikkelen groenstructuur, doordat een verbinding wordt gerealiseerd tussen het natuurgebied de Grotelsche Heide en het beekdal van de Snelle Loop. Voor de gewenste landgoedontwikkeling worden de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en wordt extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting zal bestaan uit, nieuw bos (3.9 ha), een poel (0.05 ha), struweel (0,09 ha) extensief beheerd grasland (5.5 ha), een laan (0,24)), een bomenweide (0.5 ha), een boomgaard (0.3 ha), en een perceel landbouwgrond van 7.4 ha. Het agrarische bouwblok blijft 0.7 ha groot plus een verhard pad van het bouwblok naar het land van 0.2 ha. De kavels voor de landgoedwoningen beslaan in totaal 1.1 ha. De inrichting van het landgoed is geïnspireerd op de ruimtelijke, historische context. Zo wordt de cultuurhistorische waardevolle oude akker hersteld door de bolling terug te brengen en wordt de oude akker behouden voor de toekomst. Het landgoed wordt beleefbaar gemaakt voor het publiek door realisatie van een wandelpad gedeeltelijk bestaande uit wandelen over boerenland. Het wandelpad leidt de bezoeker langs de cultuurhistorisch waardevolle oude akker. Ook zal een informatiepunt worden gerealiseerd om bezoekers te informeren over de aanwezige cultuur- en natuurwaarden op het landgoed. Dit informatiepunt wordt gehuisvest in een theehuisje, een bijgebouwtje zoals dat ook op oude landgoederen langs de Vecht gevonden kan worden.

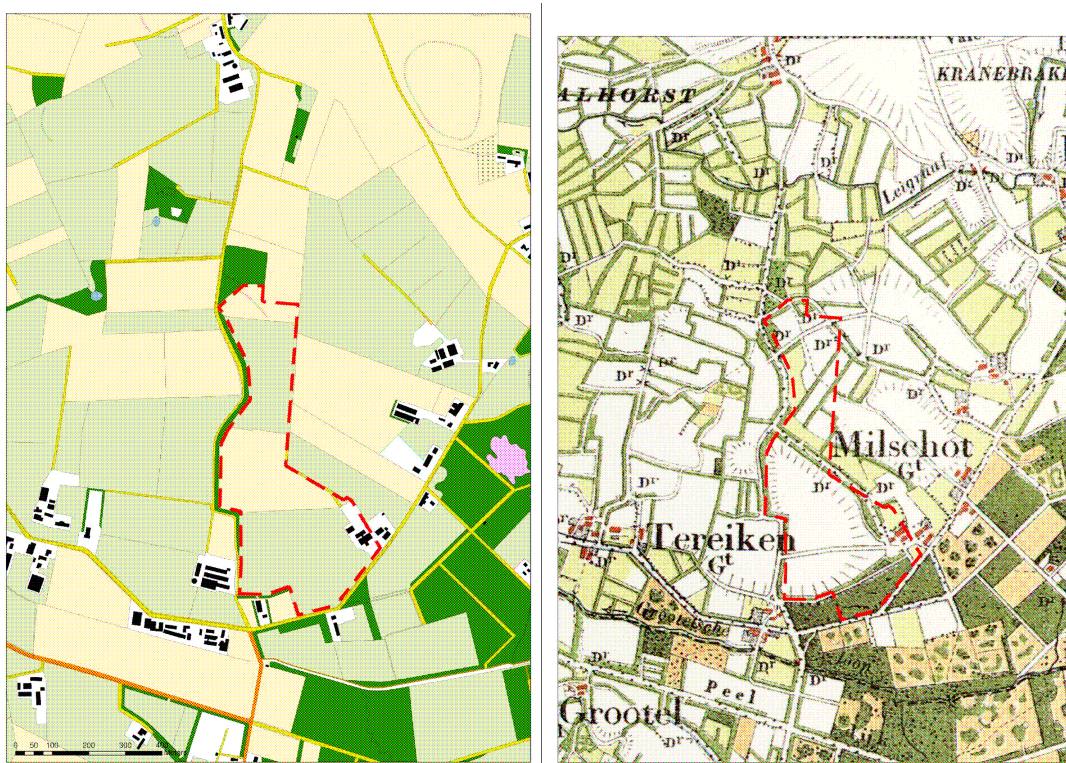


*inrichtingsschets*

## **8.3 Beeldkwaliteit**

### **8.3.1 Landschappelijke inrichting**

Bij de inrichting van het landgoed wordt uitgegaan van bestaande cultuurhistorische- en natuurwaarden. Binnen het plangebied ligt een oude bolle akker. Op de topografische kaart van 1900 is deze te zien. De bolling van de oude akker is tegenwoordig niet meer helemaal intact. Aan de westzijde bestaat nog een flinke steilrand maar aan de zuid- en oostzijde is de bolling vrijwel geheel verdwenen. De inrichting van het landgoed is gericht op het beleefbaar maken van de oude bolle akker. Zo wordt de bolling aan de noordoostkant van de akker hersteld door grondverzet vanuit het noordelijke perceel binnen het plangebied. Tevens zal graan geteeld worden op een gedeelte van de akker. Ook wordt de laan die rond 1900 aan de noordzijde van de akker lag hersteld en wordt een pad dat vroeger dwars over de akker lag teruggebracht. Voor wandelaars zal de oude akker daarvoor goed ontsloten worden.



*Uitsnede topografische en historische kaart*

Op het landgoed wordt een informatiebord ingericht waarop de geschiedenis van het landgoed en van de oude akker te zien zal zijn. Hier zal ook informatie over de hier aanwezige zwaluwen en de “zwaluwpalen” gegeven worden. Deze zwaluwpalen zijn voormalige telefoonpalen, maar zonder functie. Aan de zuidzijde van de akker heeft vroeger een bos gelegen. De landgoedwoningen worden in dit gebied in een bosrand ontwikkeld. De nieuwe bebouwing wordt daardoor wat aan het zicht onttrokken. De bosrand en de bomenweide lopen aan de zuidoostzijde van de oude akker verder door naar het noorden dan vroeger het geval was. Daar de steilrand van de oude akker door egalisering hier geheel verdwenen is lijkt beplanting van dit gedeelte van de oude akker hier vanuit het landschappelijke ontwerp van het landgoed gerechtvaardigd. De zuidelijke grens van de oude akker zoals deze op het landgoed te beleven zal zijn is gelijk aan de grens van de oude akker binnen het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel en de cultuur historische

waardekaart van de gemeente Gemert-Bakel Op het perceel van het landgoed wat ten noorden van de oude akker is gelegen wordt bos ontwikkeld wat aansluit op het bestaande bosje wat ten noorden van het landgoed is gelegen. Tevens wordt grasland ontwikkeld waardoor een landschap ontstaat wat refereert aan het beemdenlandschap van rond 1900. Ook wordt een poel aangelegd die landschapelijk kwaliteiten zal opleveren maar is ook in het landgoed opgenomen ten dienste van het grote aantal boerenwaluwen wat broedt in de koeienstal op het agrarisch bouwblok. De boerenwaluwen kunnen modder uit de poel gebruiken voor de bouw van hun nesten. Op het landgoed blijven koeien aanwezig om de graslanden te begrazen maar vooral ook omdat boerenwaluwen het in stallen met vee beter doen dan in stallen zonder vee. De familie Smits wil in de stal waarin de boerenwaluwen broeden koeien blijven houden. Koeien zullen worden ingeschaard in de bomenweide die gelegen is aan de weg de Milschot en op het landbouwperceel en het schrale grasland. De koeien gaan voor weidegang naar buiten en blijven zo zichtbaar voor het publiek. Het agrarische bouwblok zal een kwaliteitsverbetering ondergaan doordat een oude stal van 10 bij 30 meter en twee sleufsilos worden gesloopt. Ook de bedrijfswoning die gelegen is voor de koeienstal wordt gesloopt. De koeienstal dateert uit 1900 en is typisch voor het gebied. Door de sloop van de bedrijfswoning wordt het zicht op de stal hersteld. De bedrijfswoning wordt teruggebouwd aan de Milschot met een beeldkwaliteit die past bij de koeienstal. Om het erf daarnaast een prettig aanzicht te geven zal een hoogstamfruitboomgaard ontwikkeld worden.

### **8.3.2 Bebouwing**

Het landgoed wordt betreden via een centraal toegangspad gelegen in de bosrand die de begrenzing en afsluiting vormt richting de weg Milschot. Dit pad verbindt het weggetje dat rondloopt rond de centrale weide met de weg Milschot. Via dit rondlopende weggetje worden de vier, binnen het landgoed gelegen woningen bereikt. Deze woningen die men pas waarneemt na het binnengaan van het landgoed, zijn geclusterd rondom de enigszins taps toelopende centrale weide. Deze weide, als snede in het boscomplex aangebracht, geeft vanaf de Milschot en met name vanuit de aan de overzijde van de Milschot gelegen woning een blijvend vrij uitzicht op de bolle akker. De vier woningen zijn elk geplaatst op woningkavels die aan drie zijden grotendeels omzoomd worden door bos, waardoor kamers ontstaan waarin de woningen als bijzonder objecten geplaatst worden. De grootte van de kavels varieert van 1500m<sup>2</sup> tot 2500m<sup>2</sup>.

Elk woningvolume is uniek, doch familie van elkaar, zowel in de samenstelling van de massa als in het materiaalgebruik. Ten gevolge van de taps toelopende centrale weide staan de woningen ten opzichte van elkaar versprongen, waardoor vrij uitzicht vanuit elke woning naar de bolle akker gewaarborgd blijft.





*Bouwplan*

### **8.3.3 Architectuur**

Het ontwerp van de woningen is gemaakt door dhr. P. Japenga van Arceau Architecten uit Uden. Het is eigentijds en specifiek ontworpen voor het landgoed. De unieke ontwerpen verlenen samen met de bolle akker het landgoed zijn eigen identiteit. De identiteit van de landgoedwoningen onderscheidt zich duidelijk van de bebouwing in de omgeving en men neemt deze identiteit pas waar wanneer men zich op de centrale weide bij de entree bevindt. In overleg met de gemeente Gemert-Bakel is er voor gekozen om de woningen niet in de vorm van lintbebouwing te realiseren maar als zelfstandige cluster. Dit is in overeenstemming met de 'Gebiedsvisie Tereijken-Grotel'. De hoofdopzet van de woningen wordt gevormd door twee in elkaar grijpende volumes, beiden in twee richtingen taps toelopend, refererend aan de taps toelopende centrale weide. Het ene volume is lager en langer, het andere volume hoger en korter. Door te variëren in hoogte, breedte en lengte van de volumes en de wijze van in elkaar grijpen ontstaat per woning een uniek volume. Het totale bouwvolume bedraagt per woning (inclusief bijgebouw) maximaal 1500 m<sup>3</sup>. Per woning kan een vrijstaand bijgebouw gebouwd worden tot een maximum van 250m<sup>3</sup>.

Uitgangspunten voor de verdere uitwerking:

- visueel contact en openhouden van de zichtrelatie met de bolle akker;
- de vormgeving heeft een eigentijds karakter;
- de woningen vormen tezamen een architectonische eenheid;
- de woningen zijn allen georiënteerd op de centrale weide;

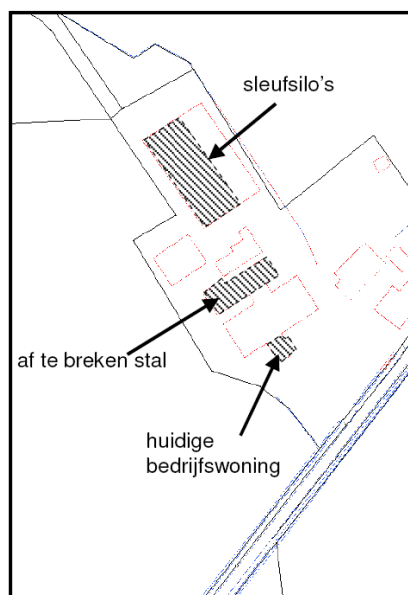
- de woningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen als rode baksteen in diverse nuances, grijs tot antracietkleurige dakbedekking en hout in een bruin tot grijsbruine kleur; de bijgebouwen bij de woningen zullen in hun vormgeving, materiaal en kleurgebruik afgestemd worden op de woningen.

Op het landgoed wordt een theehuisje gerealiseerd waar wandelaars informatie kunnen krijgen over het landgoed, de oude bolle akker en de boerenzwaluwen. Tevens staat hier een bankje om op te zitten.

#### **8.3.4 agrarisch bouwblok**

Ook het bestaande erf krijgt in het plan een kwaliteitsimpuls. Deze impuls bestaat uit:

- Verbeteren beeldkwaliteit van beeldbepalende koeienstal door sloop van de bedrijfswoning die voor deze stal gesitueerd is. Hieronder is een foto opgenomen van de bedrijfswoning vóór de beeldbepalende stal. De sloop van de bedrijfswoning vindt plaats op verzoek van de gemeente Gemert-Bakel.
- Nieuwbouw bedrijfswoning aan de weg Milschot.
- Staking intensieve veehouderij en sloop van 325m<sup>2</sup> stal
- Versterken van de erfbepanting (met name de achterzijde).
- Verwijderen van een deel van de sleufsilos achter de boerderij
- De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een stijl die past bij het agrarische bouwblok.
- De landgoedwoningen worden in een andere stijl gebouwd dan de bedrijfswoning. De landgoedwoningen vormen een aparte cluster welke samenhang het landschap van het landgoed waardoor het landgoed als een aparte identiteit ervaren zal worden.



Wijzigingen bestaand agrarisch bouwblok

*Bestaande bedrijfswoning voor stal en te slopen objecten*

## **9. PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

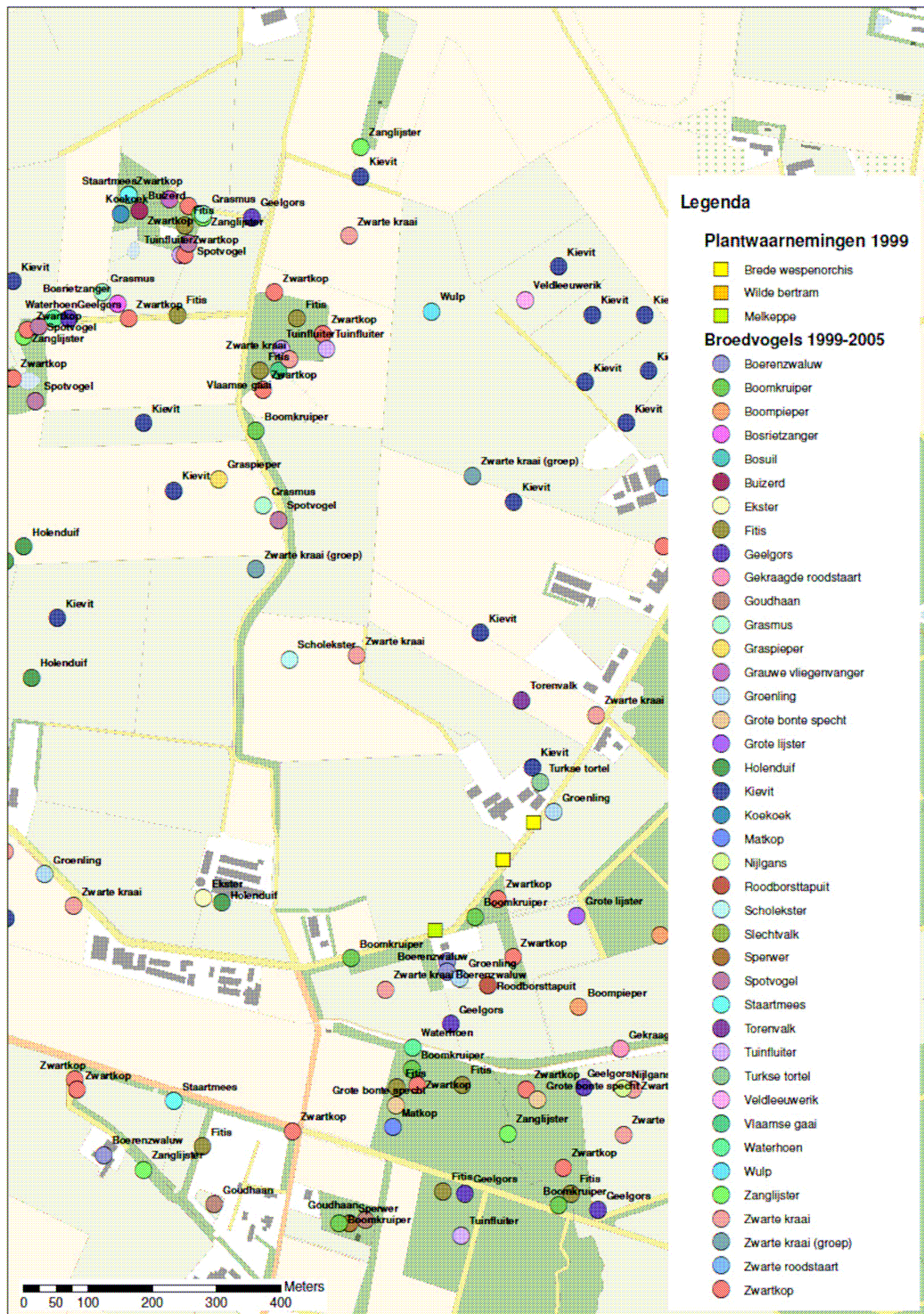
Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn, flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie, recreatie, mobiliteit en infrastructuur, stedenbouw en volkshuisvesting.

### **9.1 Flora en fauna**

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsregels met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsregels van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsregels ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet niet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is onderzocht of er beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn en wat de effecten zijn van de voorgestelde ruimtelijke ingreep. Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, een globaal rapport van het Natuurloket en een oriënterend veldbezoek zijn de volgende beschermde soorten in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied te verwachten.

<b>Categorie</b>	<b>Beschermde soorten</b>
Flora	Brede Wespenorchis is een beschermde soort uit tabel 1 van de Flora en faunawet.
Vogels	Rode lijst: Graspieper, spotvogel en boerenzwaluw Overige broedvogels: zwartkop, fitis, tuinfluiter, boomkruiper, grasmus, groenling, scholekster, vlaamse gaai, zwarte kraai Alle gegevens van broedvogels zijn uit 1999 behalve de waarneming van de boerenzwaluw, deze dateert van het veldbezoek van 2009
Korstmossen	Geen inventarisatiegegevens van bekend
Zoogdieren	Algemene soorten als Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis komen waarschijnlijk voor in plangebied
Vleermuizen	Geen inventarisatiegegevens van bekend
Amfibieën, reptielen en vissen	Algemene soorten zoals Bruine kikker en Gewone pad komen waarschijnlijk voor in plangebied
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	Geen inventarisatiegegevens van bekend

Inventarisatiegegevens provincie Noord-Brabant en gegevens op basis van oriënterend veldbezoek



Quickscan flora en fauna

Zoals blijkt uit het inventariserend onderzoek is de huidige natuurwaarde in het bestaande bos ten noorden van het plangebied en de bestaande houtwal ten westen van het plangebied hoog doordat er veel broedvogels voorkomen. In het plangebied zelf is de huidige natuurwaarde laag, vermoedelijk vanwege het gangbare agrarische gebruik van de gronden, laag. Geconcludeerd wordt dat er in de bestaande natuur binnen het plangebied een aantal beschermde soorten voorkomen.

### Broedvogels

Wat betreft vogels komen 3 rode lijst soorten in of in de nabijheid van het plangebied voor, te weten de spotvogel, de graspieper en de boerenzwaluw. De spotvogel komt voor in open gebied met bosschages en struweel. Het leefgebied van de spotvogel wordt door het nieuwe landgoed vergroot doordat bos en struweel wordt gerealiseerd. De graspieper komt voor in open gebied met korte vegetatie. Het leefgebied van de graspieper wijzigt nauwelijks door het nieuwe landgoed. Binnen het landgoed blijft grasland aanwezig. De boerenzwaluw komt in grote getale voor binnen het plangebied. In de koeienstal broeden al jaren ongeveer 40 paren. Voor de koeienstal zijn telefoonpalen geplaatst die door de boerenzwaluwen gebruikt worden als zitplaats van waaruit ze goed uitzicht hebben. Boerenzwaluwen gedijen goed in rundveestallen. Op aandringen van de gemeente Gemert-Bakel blijven de koeien die gehouden worden binnen het plangebied ook op het nieuwe landgoed aanwezig. Voor alle vogelsoorten geldt dat ze beschermd zijn en dat geen vrijstelling van toepassing is.

### Flora

De beschermde soort die voorkomt binnen het plangebied, betreft de Brede Wespenorchis waarvoor bij activiteiten die schade doen ontheffing moet worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. De Brede Wespenorchis komt voor binnen het plangebied waar een bomenweide wordt aangelegd. In principe betreft dit geen activiteit die schade doet aan de Brede Wespenorchis. Omdat de Brede Wespenorchis voorkomt in bosgebieden zal zijn habitat niet verslechteren door aanleg van de bomenweide. Bij aanleg van de bomenweide wordt er rekening mee gehouden dat de Brede Wespenorchis niet beschadigd wordt.

### Zoogdieren

Wat betreft zoogdieren zijn geen inventarisatiegegevens voorhanden. Vermoedelijk komen wel algemene soorten voor zoals Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis. Voor de algemene soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is.

### Amfibieën, reptielen en vissen

Wat betreft amfibieën, reptielen en vissen zijn geen inventarisatiegegevens voorhanden. Vermoedelijk komen algemene soorten zoals Bruine kikker en Gewone pad wel voor binnen het plangebied. Voor de algemene soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is.

### Vlinders, libellen en andere ongewervelden

Wat betreft vlinders, libellen en andere ongewervelde zijn geen inventarisatiegegevens bekend. Door het uitvoeren van het plan zoals beschreven in hoofdstuk 2 zullen de natuurwaarden in de bestaande natuur niet aangetast worden. Bovendien zal het areaal natuur en landschapselementen door ontwikkeling van het landgoed aanzienlijk toenemen. De toename aan diversiteit in de leefomgeving ter plaatse zal een positief effect hebben op de biodiversiteit. De verwachting is dat het uitvoeren van het totaalplan een bijdrage zal leveren aan de instandhouding en verbetering van de leefgemeenschappen van de aanwezige soorten (zowel wat betreft flora, vogels, zoogdieren, amfibieën en vlinders) en mogelijk introductie van thans nog niet voorkomende flora en fauna.

### Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een ontwikkeling in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen. De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (de zogenoemde Natura 2000- gebieden).

In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingdoelstelling voor een bepaalde soort of habitatype bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden van beschermde vogelsoorten (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties van kenmerkende soorten van deze habitattypen (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingdoelstelling kan echter ook betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Vervolgens wordt voor het betreffende natuurgebied een beheerplan opgesteld. In dit kader is het van belang om te onderzoeken of het plangebied is gelegen nabij (in de invloedssfeer van) een Natura 2000 gebied. Op onderstaande kaart van het Ministerie van LNV is te zien dat in de buurt van het plangebied alleen EHS gebieden en geen Natura 2000 gebieden gelegen zijn. Een vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk. De invloed van de ontwikkeling van het landgoed op de EHS gebieden in de omgeving zal eerder positief dan negatief zijn. Het areaal natuur wordt uitgebreid met 10.6 hectare wat positieve effecten zal hebben op in de EHS voorkomende voor flora- en fauna. Bovendien zal de recreatieve druk op de EHS gebieden afnemen doordat het landgoed toegankelijk gemaakt zal worden. De realisatie van de 4 landgoedwoningen brengt verharding en een kleine hoeveelheid verkeer met zich mee. Dit zal weinig invloed hebben op de bestaande EHS gebieden in de omgeving van het plangebied.

### **9.2 Water**

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Het plangebied ligt in een beekdallandschap, gevormd op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. De gronden bestaan uit leemarme en zwak lemige zandgronden. In het zuidelijke gedeelte zijn dit zwarte enkeerdgronden die voedselrijk en vochtig tot droog zijn (zEZ21), met grondwaterstand VI. Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een beekdallandschap met gooreerd gronden in fijn en grof zand dat matig voedselrijk en vochtig tot nat is (pZn21), met grondwaterstand V in het grootste deel van het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Het initiatief betreft de realisatie van een landgoed. De locatie heeft een omvang van ruim 20.5 hectare. Hierbij worden vier woningen gerealiseerd, met ieder een bouwvolume van maximaal 1500 m<sup>3</sup> voor het hoofdgebouw en bijgebouw. Op het agrarisch bouwblok van de Familie Smits wordt tevens 1.200 m<sup>2</sup> verharding verwijderd. De gemeente Gemert Bakel heeft als uitgangspunt van haar beleid dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen al het verharde oppervlak wordt afgekoppeld. Met de bouw van de nieuwe woningen en de daarbij behorende verharding zal 3.350 m<sup>2</sup> verharding worden aangelegd. Het oppervlak van het agrarische bouwblok zal na de

sloop van een stal en na verwijdering van erfverharding 3.545 m<sup>2</sup> groot zijn. Het oppervlak van de nieuwe bedrijfswoning zal 225 m<sup>2</sup> bedragen. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

### 1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaande bebouwd gebied) is om het vuile en schone water gescheiden aan te bieden op het reeds aanwezige gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het plangebied levert vuilwater op in de vorm van afvalwater. Het vuilwater wordt in principe geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding en de daarmee gepaarde gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken. De gronden in het plangebied zijn geschikt voor infiltratie. Het hemelwater wat afkomstig is van de daken en de erfverharding van de nieuwe landgoedwoningen wordt naar een vijver/poel geleid, die is gelegen op een centrale plaats tussen de woningen. Op de inrichtingsschets in hoofdstuk 2 is de vijver die gebruikt wordt voor waterberging weer gegeven. Het hemelwater wat afkomstig is van de daken en erfverharding van het agrarisch bouwblok wordt afgekoppeld op de bodem rondom het bouwblok. Het hemelwater wat afkomstig is van het dak van de nieuwe bedrijfswoning wordt geleid naar een zakput die bij de bouw van het huis wordt aangelegd.

### 2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Gezien de omvang van het initiatief (4 woningen) ligt de toepassing van hergebruik niet voor de hand. Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is dankzij de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 80 cm op de plek waar de waterberging gepland is, goed mogelijk.

### 3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan. Bij de berekening van de bergingscapaciteit is van het volgende uitgegaan. - Door de realisatie van 4 landgoedwoningen ontstaat 2000m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. Door de realisatie van een ontsluitingsweg bij de landgoedwoningen en de herbouw van de bedrijfswoning komt hier nog 1350m<sup>2</sup> bij. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 3.350 m<sup>2</sup>. Op basis van de norm van de gemeente Gemert Bakel T=10+10% is 42.9 mm/m<sup>3</sup> is voor een verhard oppervlak van 3.350 m een minimale bergingscapaciteit van 144 m<sup>3</sup> nodig. Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een vijver.

- Bij afkoppeling van de 3.545 m<sup>2</sup> aan gebouwen en de erfverharding die bij realisatie van dit project nog behoort tot het agrarisch bouwblok zou een bergingsca-

capaciteit van 152m<sup>3</sup> nodig zijn. De initiatiefnemers kiezen ervoor om het afgekoppelde regenwater weg te laten lopen in een stilstaande sloot. In deze sloot zit een stuw die permanent dicht is. De stuw is in eigen beheer van de initiatiefnemer..

- Bij afkoppeling van de nieuwe bedrijfswoning is een bergingscapaciteit van 10m<sup>3</sup> nodig. Deze wordt gerealiseerd middels een zakput die wordt aangelegd bij de realisatie van de woning. Uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van het initiatief hydrologisch neutraal kan worden uitgevoerd.

#### 4. Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m<sup>2</sup> zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd. Binnen het landgoed wordt een poel en een vijver gerealiseerd. De poel en de vijver dragen bij aan de landschappelijke kwaliteiten.

#### 5. Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m<sup>2</sup> zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Meervoudig ruimtegebruik vindt plaats door de toepassing van een vijver voor waterberging.

#### 6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronnenpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. Bij de aanleg van de bebouwing en de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

#### 7. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij het onderdeel 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' wordt aandacht besteed aan het voldoen aan extreme situaties. Het waterschap geeft de voorkeur aan bouwen op locaties die als gevolg van hun ligging 'wateroverlastvrij' zijn en voldoen aan de zogenaamde NBW-norm (Nationaal bestuursakkoord water).

De NBW-werknorm voor bebouwd gebied is 1/100. Dit betekent dat de kans dat het peil van het oppervlakte water het niveau van het maaiveld overschrijdt niet groter dan 1/100mag zijn.

#### 8. Waterschapsbelangen

Met de reeds beschreven uitgangspunten zijn alle watersystseembelangen beschreven. Met betrekking tot de ruimtelijke component wordt er nog gekeken naar ruimteclaims voor waterberging, voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel, aanwezigheid en ligging watersysteem, waterkeringen, infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Snelle Loop. In het kader van beekherstel en de realisatie van een natte EVZ is de verbetering van de waterkwaliteit binnen



het plangebied gewenst. Doordat de gronden binnen het plangebied veel extensiever gebruik gaan worden en de intensieve veehouderij gestaakt wordt zal de waterkwaliteit verbeteren.

#### Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap wordt verzocht om een informele reactie op basis van bovenstaande waterparagraaf.

### **9.3 Milieu**

#### **Geluid**

De Wet Geluidshinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. De Wet Geluidshinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De wet richt zich onder andere op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. Conform de Wet Geluidshinder heeft iedere weg (behalve 30 km-zones en wegen die als woonerf zijn ingericht) een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

Door de Gemeente Gemert-Bakel aangegeven dat wegverkeerslawaaai in deze situatie niet van toepassing is. Industrielawaaai is wel op deze situatie van toepassing;

Bedrijf	Geldende geluidseisen	Met betrekking tot planlocatie
Tereijken 3, agrarisch bedrijf	Geluidseisen gelden voor woningen Tereijken 6 en Milschot 53	Woningen op planlocatie liggen verder weg dan Tereijken 6 en Milschot 53
Milschot 53, agrarisch bedrijf	50 meter van inrichtingsgrens	Woningen binnen planlocatie liggen op grotere afstand dan 50 m
Milschot 43, eigen agrarisch bedrijf	50 meter van inrichtingsgrens	Woningen binnen planlocatie liggen op grotere afstand dan 50 m

#### **Bodem**

Door Van Vleuten Consult bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in november 2009<sup>2</sup>. Op basis van de analyseresultaten wordt in het rapport over het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd dat:

- In de bovengrond en de ondergrond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentratie (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetroffen.
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarde voor naftaleen, kobalt, zink en kwik wordt aangetroffen en een tussenwaarde overschrijding van koper en nikkel wordt aangetroffen. De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden. Op basis van de wet bodembescherming is voor de lichte verontreinigingen met naftaleen, kobalt, zink en kwik geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Voor de tussenwaarde overschrijdingen met koper en nikkel kan een nader onderzoek noodzakelijk worden geacht, dit is afhankelijk van het bevoegd gezag. Naar inzien van Van Vleuten consult bv bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. De gemeente Gemert-Bakel heeft reeds naar het bodemonderzoek gekeken en aangegeven dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is, omdat de genoemde stoffen niet in de bodem (boven- en ondergrond) zijn aangetroffen. Er is dus geen bron op de onderzoekslocatie aan te wijzen van de grondwaterverontreiniging.

## **Lucht**

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m<sup>3</sup>, dus 0,4 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekenende mate' bijdragen. Het initiatief Landgoed Nieuwen Huys betreft de realisatie van maximaal 4 woningen. Dit valt binnen de categorie 'niet in betekenende mate' van woningbouwlocaties. De grens voor deze categorie ligt bij 500 woningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden. De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit in de gemeente Gemert-Bakel gedaan. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorkijk gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in het Besluit Luchtkwaliteit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Onderhavig project voorziet in de realisatie van 4 landgoedwoningen en de staking van een intensief veehouderijbedrijf. Realisatie van dit project zal de luchtkwaliteitsnormen nergens overschrijden.

## **Geur**

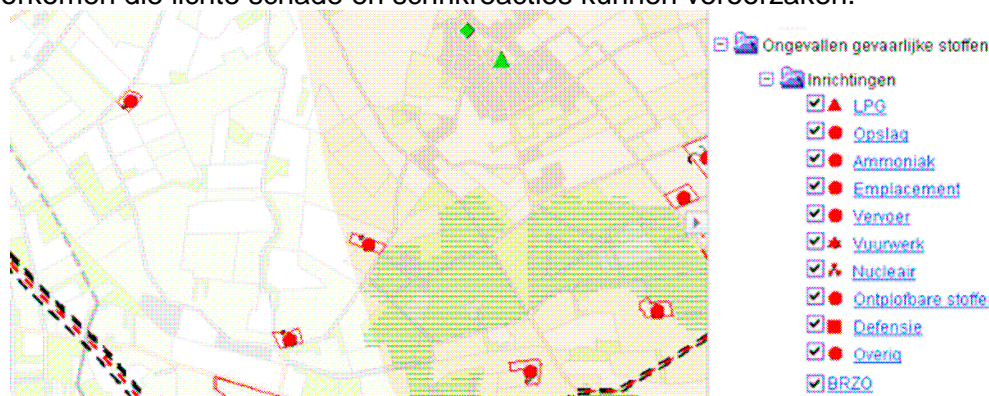
Door de gemeente Gemert-Bakel is op 24 april 2009 een kaartje gemaakt wat op naastgelegen pagina te zien is. Op het kaartje zijn 14 Ou geurcontouren in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Uit dit kaartje kan worden opgemaakt dat de bouwkavels buiten de geurcontouren van het agrarische bedrijf aan de Milschot 53 zijn gelegen. Door de gemeente wordt geconcludeerd dat de bestaande vigerende milieuvergunning van Milschot 43 gedeeltelijk moet worden ingetrokken. De intensieve veehouderij wordt gestaakt. Het rundvee (20GVE) blijft wel op het bedrijf en ook blijven 130 konijnen (voedsters) met jongen op het bedrijf aanwezig. De landgoedwoningen dienen buiten de 50 meter van de rand van het agrarisch bouwblok van de Milschot 43 gesitueerd te worden. De afstand van 50 meter wordt gerealiseerd.



Overzicht geurcontouren 14 OU

### Externe veiligheid

Op de risicokaart van Noord-Brabant is te zien dat er in de omgeving van de planlocatie twee locaties zijn met gevaarlijke stoffen. De locatie aan het adres Milschot 53 is het dichtst bij de planlocatie gelegen. Wanneer de woningen buiten de effectafstanden van de propaantank van deze locatie blijven zal de externe veiligheid gewaarborgd zijn. Dit wordt gewaarborgd; Verder is de locatie net buiten de Mecalli zone gelegen. De Mecalli zone betekent dat er aardbevingen kunnen voorkomen die lichte schade en schrikreacties kunnen veroorzaken.

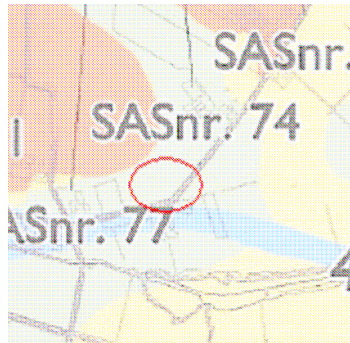


### 9.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied ligt volgens de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) in een zone met middelhoge archeologische verwachting en volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant in een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Het plangebied maakt deel uit van een beekdallandschap, gevormd op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Uit de historische topografische kaart van omstreeks 1900 blijkt dat het plangebied toen nog bebost was.

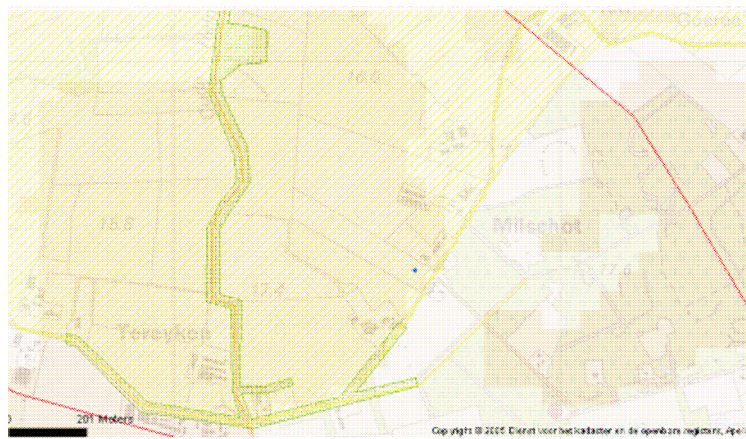
De kaarten van het Rijk en de Provincie zijn echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Volgens de gemeentelijke archeologiekaart ligt het zuidelijke en het oostelijke gedeelte van het plan-

gebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Dit geldt zowel voor het gebied waar de landgoedwoningen worden gerealiseerd als voor het gebied waar de poel en de vijver voor waterberging worden gerealiseerd.



*uitsnede archeologische waardenkaart*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (2005) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de houtwal aan de westzijde van het plangebied en het bosje aan de noordkant aangemerkt is als historisch groen. Daarnaast is de historisch geografische (vlak) waarde redelijk hoog. Door realisatie van Landgoed Nieuwen Huys worden de op de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven cultuurhistorische waarden binnen het plangebied versterkt.



**UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE KAART**

### **9.5 Recreatie**

Het landgoed wordt beleefbaar gemaakt voor het publiek door de realisatie van een wandelpad dat gedeeltelijk bestaat uit wandelen over boerenland. Het wandelpad leidt de bezoeker langs de cultuurhistorisch waardevolle plekken; de oude akker, het kleinschalige cultuurlandschap in het noorden en langs de poel en het struweel. Door een goede zonering wordt voorkomen dat bezoekers aanwezige natuurwaarden verstoren. Op het landgoed wordt een theehuisje/prieeltje aangelegd waar wandelaars kunnen zitten. Dit prieeltje wordt gebouwd van oude balken uit de te slopen schuur op het agrarisch bouwblok. Ook het bruggetje over de poel wordt van dit hout gemaakt. In het prieeltje komt een informatiebord te staan waarop informatie wordt gegeven over het landgoed, de oude bolle akker en de boerenzwaluwen in de koeienstal.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Milschot en de Tereyken. Deze wegen zijn aangemerkt als 60 km/uur weg. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking zal de situatie ter plaatse niet of nauwelijks veranderen. De nieuwe

functie wordt zeer kleinschalig (4 burgerwoningen). Daar komt bij dat de verkeerbewegingen ten behoeve van het landbouwkundige gebruik van de gronden binnen het plangebied zullen afnemen doordat het oppervlak landbouwgrond afneemt. Het landbouwverkeer wat aanwezig blijft zal via het huisperceel van de Familie Smits de percelen bereiken. Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en de directe omgeving. Ook parkeren zal geen overlast veroorzaken voor het verkeer. Bij de woningen worden voldoende mogelijkheden voor parkeren gerealiseerd. Voor de nieuwe landgoedwoningen zal een nieuwe oprit vanaf de weg Milschot gerealiseerd worden.

#### **9.6 Leidingen en kabels**

Voor de realisatie van het nieuwe landgoed zal een Klickmelding gedaan worden. Op deze manier wordt voorkomen dat leidingen en kabels beschadigd raken door graafwerkzaamheden.

### **10. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

#### **Financiële haalbaarheid**

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

#### **Maatschappelijke haalbaarheid**

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. In het kader van wettelijk vooroverleg hebben medeoverheden kunnen reageren. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.