

Bestemmingsplan

Landgoed Nieuwen Huys

toelichting

Nieuw landgoed in De Mortel

Bestemmingsplan
Landgoed Nieuwen Huys
toelichting
Nieuw landgoed in De Mortel

ontwerpplan ter visie	5 april
vastgesteld	22 juli
vastgesteld plan ter visie	
onherroepelijk	

INHOUD

1. INLEIDING

2. BELEIDSKADER

- 2.1 nota ruimte
- 2.2 interimstructuurvisie/paraplunota
- 2.3 natuurgebiedsplan/natuurbeheerplan
- 2.4 nieuwe landgoederen in Brabant
- 2.5 reconstructieplan de Peel
- 2.6 structuurvisie/IDOP Handel
- 2.7 structuurvisie
- 2.8 waterplan

3. PLANBESCHRIJVING

- 3.1 bestaande situatie
- 3.2 toekomstige situatie
- 3.3 beeldkwaliteit
 - 3.3.1 landschappelijke inrichting
 - 3.3.2 bebouwing
 - 3.3.3 architectuur
 - 3.3.4 agrarisch bouwblok

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

- 4.1 flora & fauna
- 4.2 water
- 4.3 milieu
- 4.4 cultuurhistorie & archeologie
- 4.5 recreatie
- 4.6 leidingen en kabels

5. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

BILAGE 1; beheerplan

BIJLAGE 2; beplantingplan

1. INLEIDING

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

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 doorblik 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.

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

einde citaat

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 'Nieuwen Huys' 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 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) 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.

2.7 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.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 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 begraaasd 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.

3.2 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.

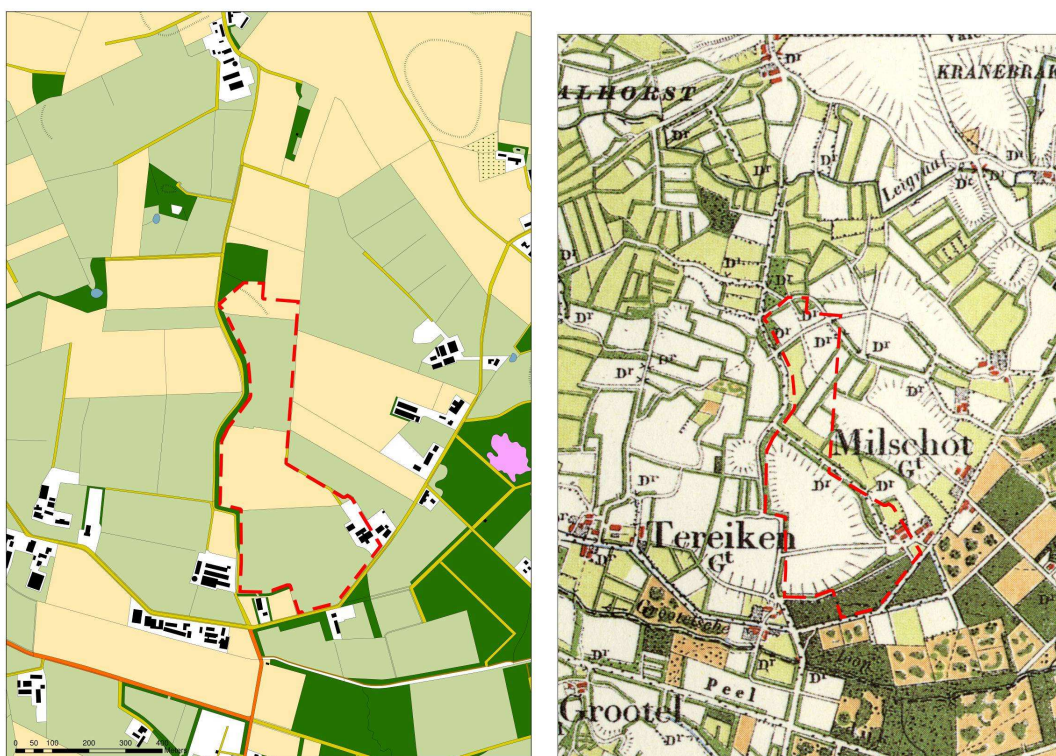


inrichtingsschets

3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 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 boerenzwaluwen wat broedt in de koeienstal op het agrarisch bouwblok. De boerenzwaluwen 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 boerenzwaluwen het in stallen met vee beter doen dan in stallen zonder vee. De familie Smits wil in de stal waarin de boerenzwaluwen 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 sleufsilo's 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.

3.3.2 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 1500m² tot 2500m².

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

3.3.3 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 m³. Per woning kan een vrijstaand bijgebouw gebouwd worden tot een maximum van 250m³.

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;

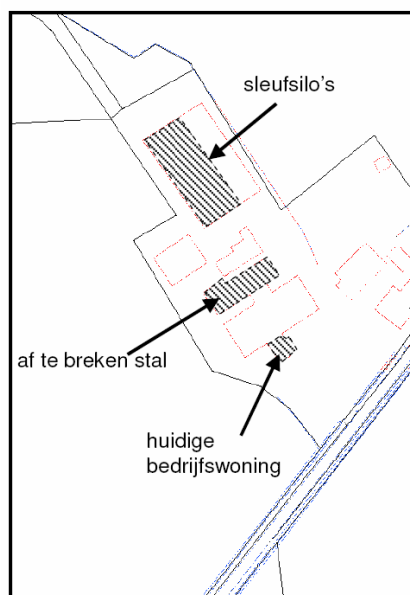
- de woningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen als rode baksteen in diverse nuances, grijs tot antracietkleurige dakbedekking en hout in een bruin tot grijsbruine kleur; de bijgebouwen bij de woningen zullen in hun vormgeving, materiaal en kleurgebruik afgestemd worden op de woningen.

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.

3.3.4 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 325m² stal
- Versterken van de erfbeplanting (met name de achterzijde).
- Vervijderen van een deel van de sleufsilo's 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

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

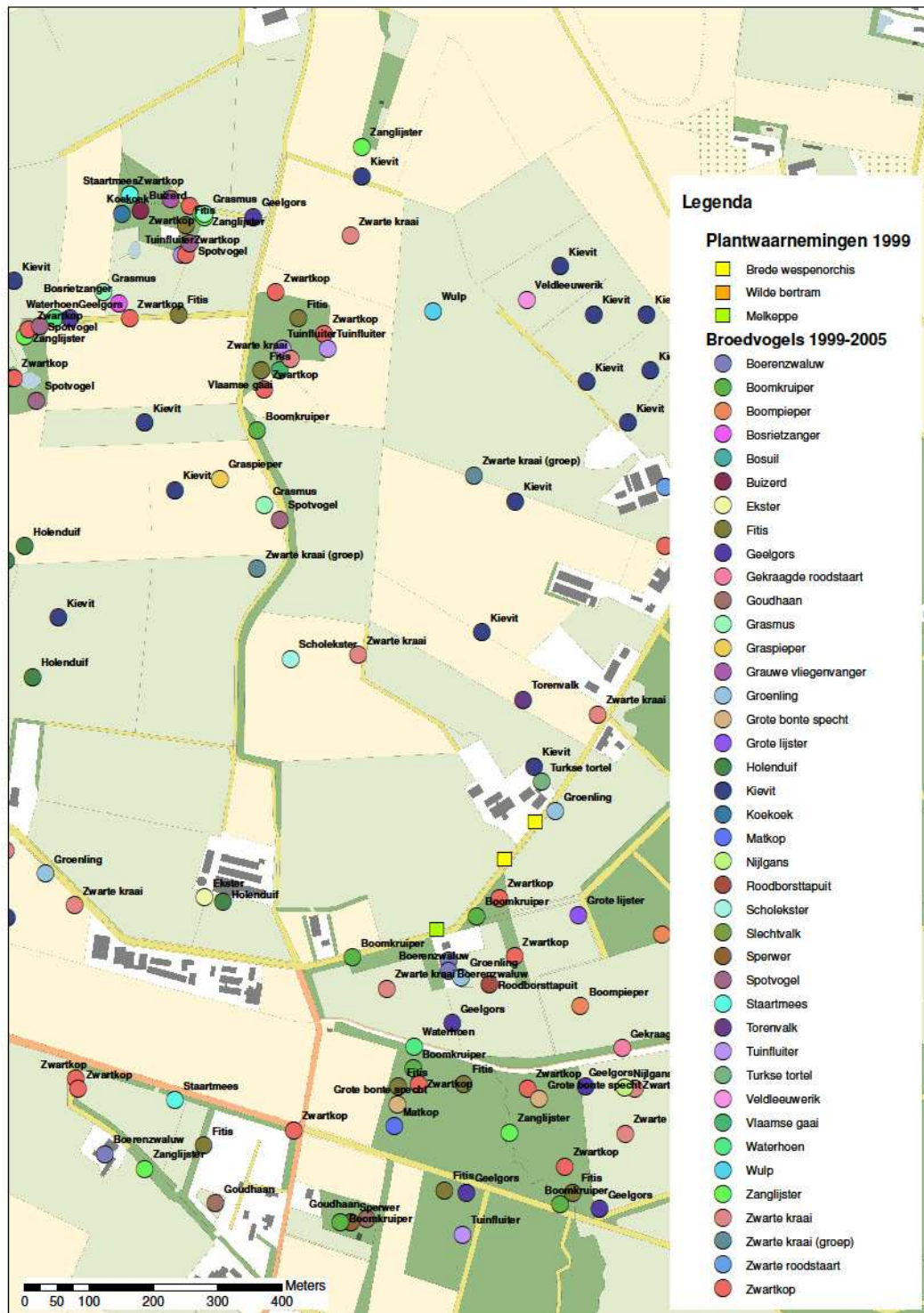
Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn, flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), natuur en landschap, cultuurhistorie en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

4.1 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.

Categorie	Beschermde soorten
Flora	Brede Wespenorchis is een beschermde soort uit tabel 1 van de Flora en faunawet.
Vogels	Rode lijst: Graspieper, spotvogel en boerenwaluw 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 boerenwaluw, 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 boerenwaluw. 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 boerenwaluw 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 boerenwaluwen gebruikt worden als zitplaats van waaruit ze goed uitzicht hebben. Boerenwaluwen 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.

4.2 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 m³ voor het hoofdgebouw en bijgebouw. Op het agrarisch bouwblok van de Familie Smits wordt tevens 1.200 m² 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 m² verharding worden aangelegd. Het oppervlak van het agrarische bouwblok zal na de

sloop van een stal en na verwijdering van erfverharding 3.545 m² groot zijn. Het oppervlak van de nieuwe bedrijfswoning zal 225 m² 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 2000m² nieuw verhard oppervlak. Door de realisatie van een ontsluitingsweg bij de landgoedwoningen en de herbouw van de bedrijfswoning komt hier nog 1350m² bij. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 3.350 m². Op basis van de norm van de gemeente Gemert Bakel $T=10+10\%$ is 42.9 mm/m³ is voor een verhard oppervlak van 3.350 m een minimale bergingscapaciteit van 144 m³ nodig. Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een vijver.

- Bij afkoppeling van de 3.545 m² aan gebouwen en de erfverharding die bij realisatie van dit project nog behoort tot het agrarisch bouwblok zou een bergingsca-

capaciteit van 152m³ 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 10m³ 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 m² 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 m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² 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 ontwerp-proces. 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.

4.3 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 onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

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

Bedrijf	Geldende geluidseisen	Met betrekking tot planlocatie
Tereijken 3, agrarisch bedrijf	Geluidseisen gelden voor woningen Terijken 6 en Milschot 53	Woningen op planlocatie liggen verder weg dan Terijken 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 2009². 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/m3, dus 0,4 µg/m3) 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 Oude 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 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.



4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied ligt volgens de Kennisinstructuur 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

4.5 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. Dit komt doordat het een uitloopgebied betreft voor lokale bewoners. Ook, omdat het geen recreatiegebied op zich is, maar een aanvulling op de bestaande recreatieve routes. Ook parkeren zal geen overlast veroorzaken voor het verkeer. Bij de woningen worden voldoende mogelijkheden voor parkeren gerealiseerd. Daarnaast zullen in de bomenweide vijf informele parkeerplaatsen aangelegd worden voor bezoekers. De gemeente en de initiatiefnemer zijn een overeenkomst aangegaan waarin wordt geregeld dat, conform het gemeentelijk beleid, parkeerdruk op het eigen terrein wordt opgevangen. Voor de nieuwe landgoedwoningen zal een nieuwe oprit vanaf de weg Milschot gerealiseerd worden. Deze zal niet direct in de bocht van de Milschot gelegd worden, zodat er aan beide zijden in ieder geval een zicht is van 75 meter. Om dit te behouden zal er geen harde bosrand worden aangelegd maar zal er een mantel-zoomvegetatie gerealiseerd worden met lage beplanting aan de wegzijde.

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.

5. 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. Er zijn twee buurtavonden georganiseerd. In het kader van wettelijk vooroverleg hebben medeoverheden kunnen reageren.