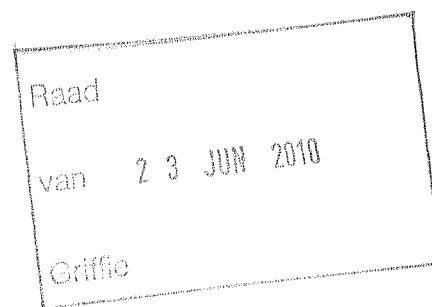




Bestemmingsplan
Landgoederen Gemert-Bakel
toelichting
nieuw landgoed in Handel

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. ~~1111~~ 52
van 27 JUN 2010

Mij bekend
De griffier.

Bestemmingsplan
Landgoederen Gemert-Bakel
Toelichting
nieuwe landgoed in Handel

ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
onherroepelijk

5 april
23 juni

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
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	32
8. FINANCIËLE & MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	34
BIJLAGE 1; studie varianten	
BIJLAGE 2; beheerplan	
BIJLAGE 3; beheerskaart	
BIJLAGE 4; beplantingsplan	
BIJLAGE 5; beplantingskaart	

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe landgoed Gagel in Handel, gemeente Gemert-Bakel. De aanleiding voor het plan wordt gevormd door het verzoeken van de families Versantvoort, 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 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.

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 doorlopend 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

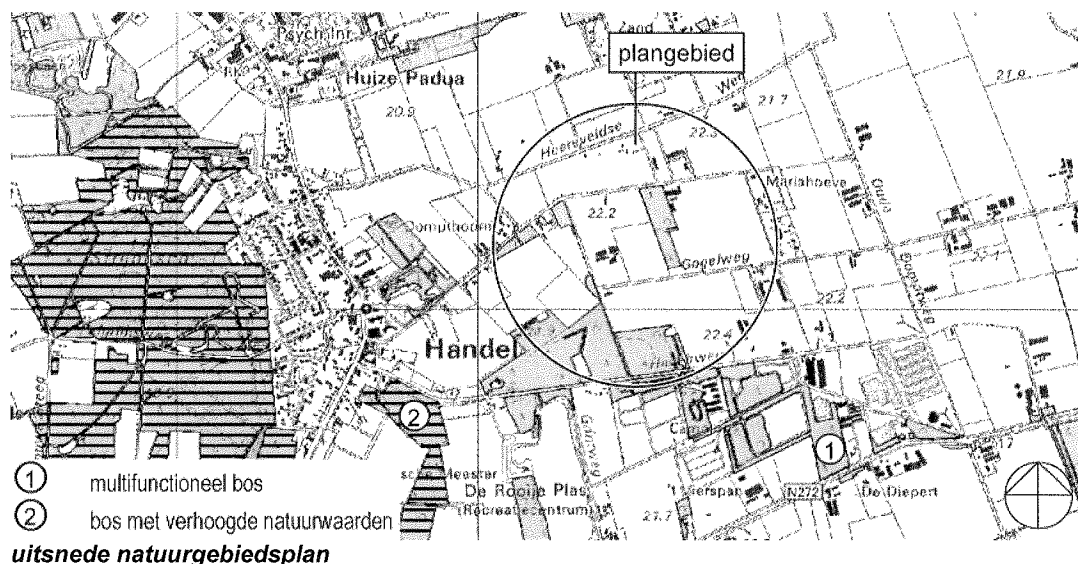
Voor onderhavig plan geldt in het bijzonder de doelstelling bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

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. 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.



uitsnede natuurgebiedsplan

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) 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.

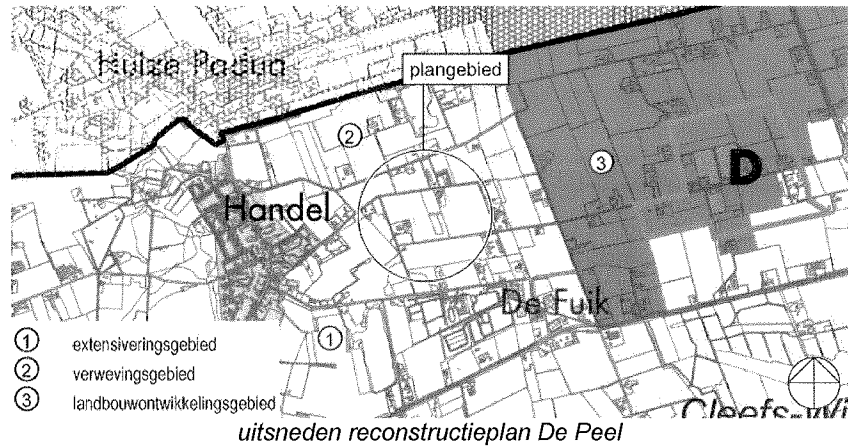
einde citaat

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

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

2.5 Reconstructieplan De Peel

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



Het 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 Haandel 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 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 het landgoedplan wordt rekening gehouden met 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het regenwater zal worden opgevangen en aan het water wordt een belevingsfunctie gekoppeld.

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 Hooischuur, 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.

Beplanting

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

Bestaande ruimteverdeling landgoed

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

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

Bloementeelbedrijf

Nabij het plangebied is aan de Kapelweg het nieuwe bedrijf Van Thiel in ontwikkeling voor bloementeel 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

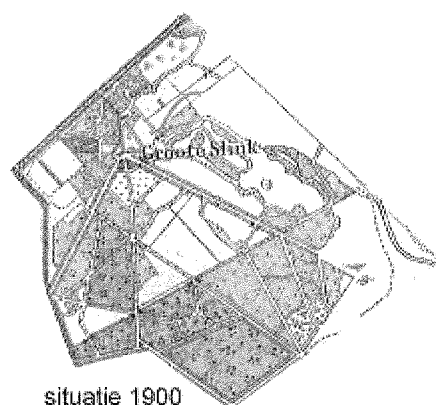
Uit een Klic-melding blijkt dat in en nabij het plangebied de volgende leidingen liggen

- Rioolpersleiding van het waterschap Aa en Maas. Hiervoor geldt een zakelijk rechtstrook 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.

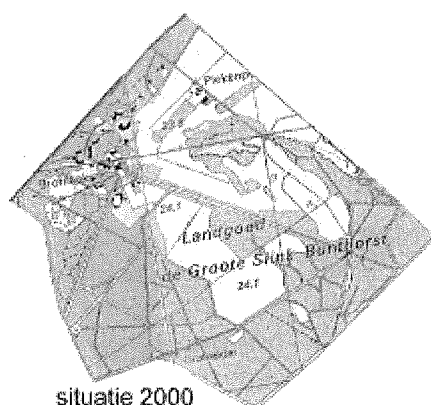
3.3 Historische landgoederen in de omgeving

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.



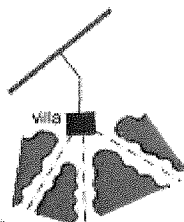
situatie 1900



situatie 2000

patroon
landgoed

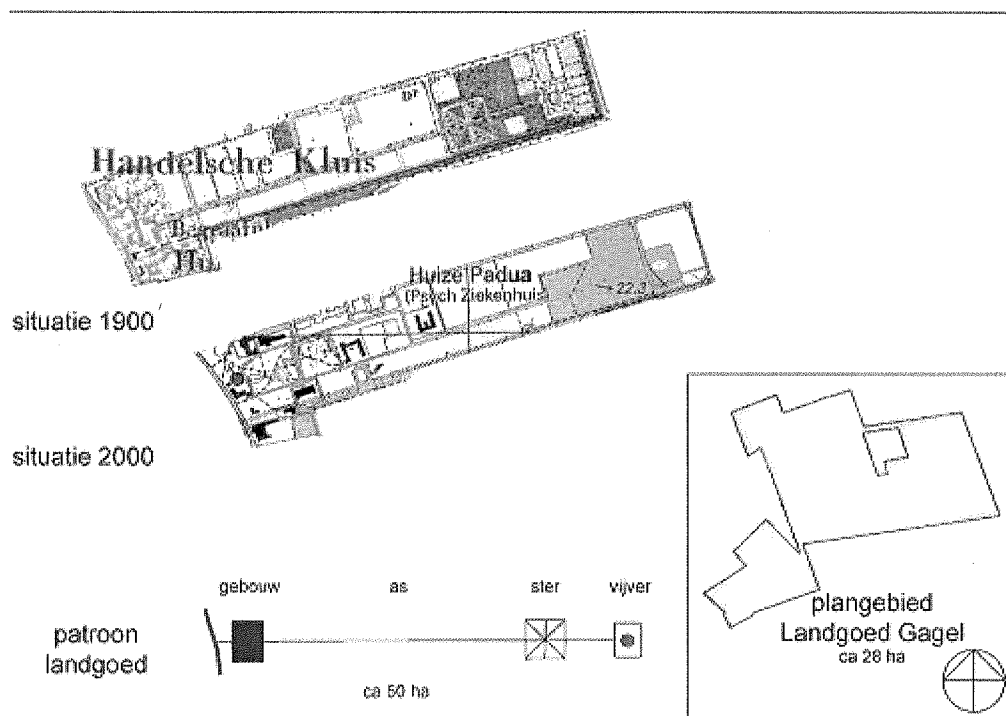
ca 150 ha



plangebied
Landgoed Gagel
ca 28 ha



landgoed Groote Slink – Bunthorst

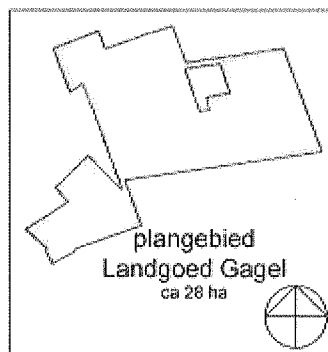
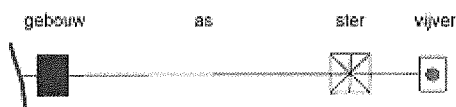


situatie 1900

situatie 2000

patroon
landgoed

ca 50 ha



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/struweelvogelbiotop.
- 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 m².

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 m². Conform de provinciale richtlijnen moet de inhoud van de huizen minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³ 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 verblijfgasten 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 struipaden 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.

Paden	bestaande situatie	nieuwe situatie
goed beloopbare paden		
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
struipaden		
via bestaand bos	200 m	200 m
struipaden door nieuw bos	0	680 m
totaal	590 m	2130 m

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 beeldkwaliteittoets

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

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 wijdere 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

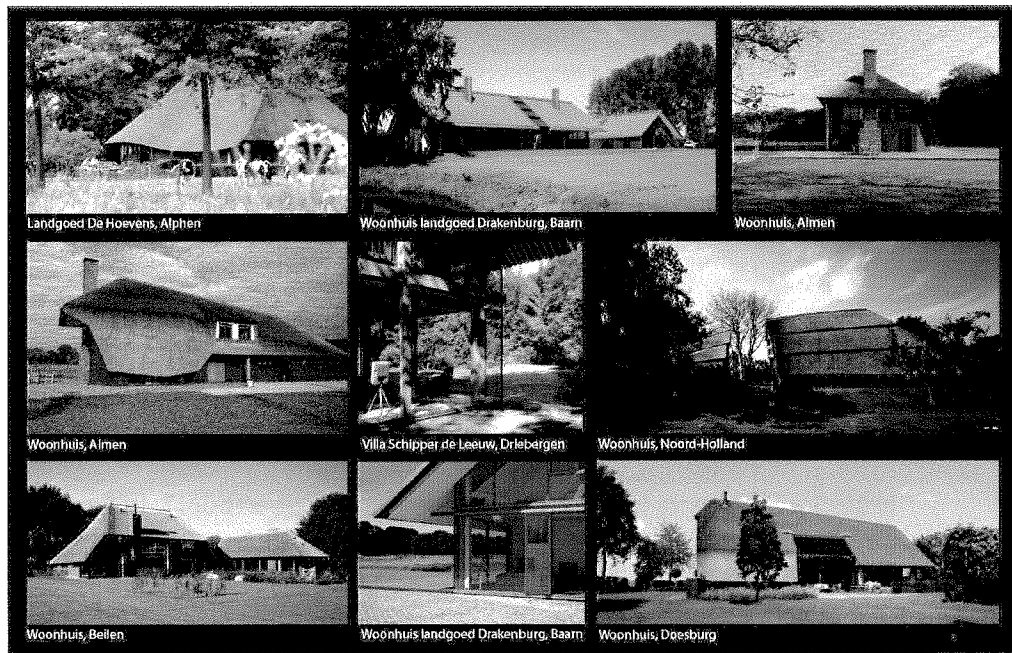
Op het landgoed zijn drie landhuizen gepland. Voor de bouw ervan gelden hoge eisen met betrekking tot de beeldkwaliteiten. Huis met tuin moet allure uitstralen. De drie landhuizen met de tuinen moeten samen een hoogwaardig architectonisch rood-groen ensemble vormen.

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.

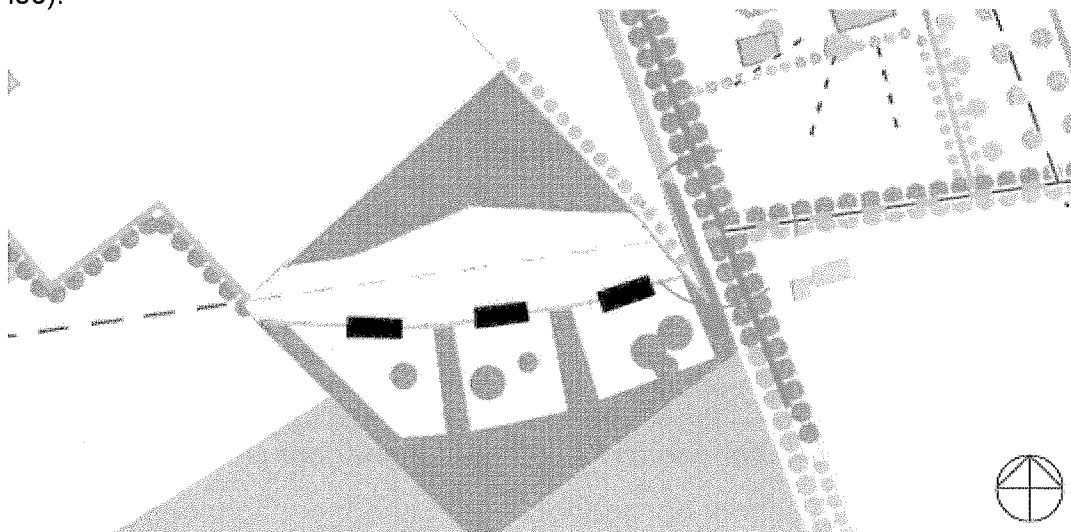
Ook in de situering van de landhuizen in het landschap biedt de historie van de streek - dicht bij de natuur - aanknopingspunten. Een veelvoorkomende nederzetting vormde een aantal boerderijen aan een driehoekige tip op de splitsing van twee wegen – Frankische driehoek – bekend op de Brabantse zandgronden 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 woon-erf 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 m³ en maximaal 1500 m³ (randvoorwaarde beleid Rood voor Groen).
3. Goothoogte over 75% van de gootlengte maximaal 3,5 m en overigens maximaal 6 m.
4. Bouwhoogte maximaal 10 m.

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

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

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

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

Het plan is niet in strijd met de Wet geluidhinder.

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 (PM₁₀) en stikstof (NO₂) is een stappenschema te hanteren.

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

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

Antwoord: van toepassing is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Deze Ministeriële Regeling is een integratie van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, een gedeelte van de regels uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 over metingen, berekeningen en 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_{10}) en stikstofdioxide (NO_2).

Voorliggend plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

7.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Het verharde oppervlak bedraagt ca 500 m². Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt

($T=10+10\%$). De bufferopgave voor onderhavig project bedraagt 69 m^3 (23 m^3 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^3 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.

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 kadasterkaarten 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.

8. 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.

9. VOOROVERLEG

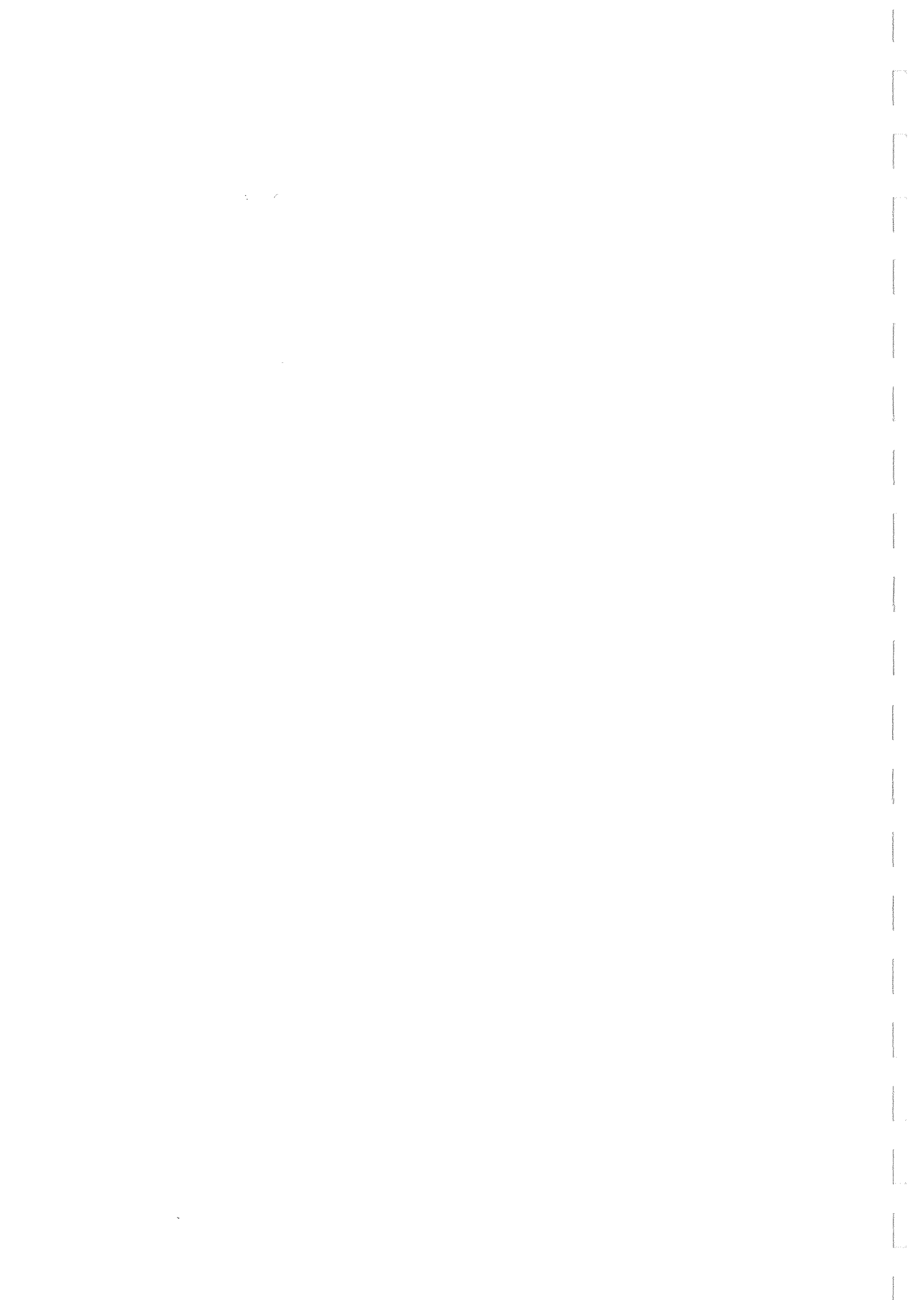
In 2009 en 2010 is uitvoerig overleg geweest met de heer R. Wetzer van de provincie Noord Brabant over de ontwikkeling van het landgoed Gagel. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan van het Landgoed Gagel toegezonden naar de heer R. Wetzer. Op 18 september 2009 heeft de gemeente een schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen welke is meegenomen in het nader uitwerken van het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder staan kort de reacties van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan.

Het overzicht maakt onderscheid tussen de landgoedontwikkeling (17,2 ha) en de overige gronden (9,7 ha: bestaand bos, vakantiehoeve en woning). Geadviseerd wordt de oppervlakken van bestaand bos (in ieder geval de percelen ten zuiden van de Heerveldseweg=5,2 ha) én de vakantiehoeve (3 ha) op te nemen in het oppervlak van het landgoed. Er treedt anders nóg meer versnippering van het landgoedoppervlak op, waardoor het ruimtelijk verhaal wel heel erg dun wordt. Immers, de vakantiehoeve en het bestaande bos maken ruimtelijk én functioneel onderdeel uit van het toekomstige landgoed. We hebben het dus over een landgoed van minimaal 25,4 ha. Daarnaast zou de bomenlaan langs de Gagelweg doorgetrokken kunnen worden in westelijke richting waardoor de ruimtelijke as vanuit Handel richting Gagelweg wordt verstevigd. Eerder is de suggestie aangegeven om hieraan een wandelroute te koppelen vanuit Handel waardoor deze as visueel én functioneel de solitair gelegen landhuizen met de rest van het landgoed verbindt. Verder wordt geadviseerd om in het inrichtingsplan expliciet accenten te leggen op de bomenlanen en de boomgaard (mits dit een hoogstamboomgaard betreft) ten zuiden van de vakantiehoeve, gezien de gewenste landschappelijke en ecologische kwaliteiten hiervan. Ten slotte ontbreekt de uitwerking van de ruimtelijke beeldkwaliteit van de voorgestelde woningen, gebaseerd op de samenhang tussen de rode en groene ontwikkelingen, terwijl dit een onlosmakelijk onderdeel van het totale landgoedplan moet zijn. Ook ontbreekt het inzicht op welke wijze het beheer en de instandhouding van het landgoed voor de toekomst wordt veilig gesteld.

Tevens is er overleg geweest met het Waterschap. Zij hebben aangegeven geen nadere opmerkingen te hebben.

Aangezien het ontwikkelen van een landgoed geen nationaal belang treft is er voor gekozen het plan niet in het kader van vooroverleg toe te sturen naar de VROM inspectie.



Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

van 27 JUN 2010

Mij bekend
De griffier.

**Bestemmingsplan
Landgoederen Gemert-Bakel
regels**

nieuw landgoed in Handel

Bestemmingsplan
Landgoederen Gemert-Bakel
Regels

nieuw landgoed in Handel

ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
onherroepelijk

5 april
23 juni

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1

Artikel 1

Artikel 2

Hoofdstuk 2

Artikel 3

Artikel 4

Artikel 5

Artikel 6

Artikel 7

Artikel 8

Artikel 9

Artikel 10

Artikel 11

Artikel 12

Hoofdstuk 3

Artikel 13

Artikel 14

Artikel 15

Artikel 16

Artikel 17

Hoofdstuk 4

Artikel 18

Artikel 19

INLEIDENDE REGELS

Begrippen

Wijze van meten

BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch met waarden

Bos

Groen - Bomensingels

Natuur

Recreatie

Verkeer

Wonen

Waarde - Archeologie

Waarde – oude akker

Leiding

ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel

Algemene bouwregels

Algemene aanduidingsregels

Algemene ontheffingsregels

Algemene procedureregels

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht

Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Landgoederen Gemert-Bakel.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.Landgoederen-VA01 met de bijbehorende regels.

verbeelding

de digitale of analoge weergave van het bestemmingsplan.

plankaart

grafische uitdrukking van de analoge verbeelding

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse groottenheden

agrarisch gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren

afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologische waarden

de waarden, die aan een gebied zijn toegekend vanwege de aanwezigheid in de bodem van waardevolle resten en/of sporen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bebouwingsvrije zone bij een leiding

een vrijwaringszone aan weersijden van de hartlijn van de leiding die obstakelvrij moet blijven om een veilig en bedrijfszeker transport te waarborgen en ter bescherming van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.

bedrijf

een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

bedrijf aan huis

een bedrijf dat in een woning en de daarbij behorende bebouwing door een van de bewoners wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

bedrijfsgebouw

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met uitzondering van de bedrijfswoning, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke.

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

cultuurhistorische waarden

de waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- archeologische waarden;
- bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of bebouwde) omgeving;
- historische landschapswaarden of historisch-geografische waarden.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

extensieve recreatie

die vormen van recreatie die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap, zoals niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

groepsaccommodatie

een gebouw dat geheel of gedeeltelijk bedrijfsmatig ingericht is ten behoeve van recreatief nachtverblijf en dat als zodanig is bestemd (recreatiebedrijf) of als zodanig is aangeduid.

groene erfinrichting

een groenelement, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of de versterking van de beeldkwaliteit ter plaatse.

grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen. Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en Boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkeveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf.

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

horecavoorzieningen

voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waar gelegenheid wordt geboden voor bedrijfsmatig logies.

huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

inwoning

wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de inwoonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning.

landhuis

een woning van allure op een landgoed.

landschappelijke waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, die worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

natuurwaarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied.

Nederlandse grootte-eenheid

Een economische maatstaf, die periodiek wordt herzien door het Landbouw Economisch instituut en met behulp waarvan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden vastgesteld.

nieuw landgoed

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 ruimtegebruiks-vormen 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.

nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

omgevingskwaliteit

waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving.

overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste twee, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies.

peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

recreatiebedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf zoals een kampeerterrein / camping en een kamphuis.

reconstructieplan

Het reconstructieplan De Peel dat Provinciale Staten van Noord-Brabant op 22 april 2005 hebben vastgesteld op grond van artikel 11 van de reconstructiewet concentratiegebieden en dat onder meer betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel.

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel).

voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden door en samenvalt met de voorgevel van een gebouw.

waterberging

het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals bijvoorbeeld stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

zijdelingse perceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bebouwd oppervlak

het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen, en van uitsluitend die vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.9 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. landschappelijke waarden;
- c. wandelpaden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming
- b. de hoogte bedraagt maximaal 1,5 m¹.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden of bouwwerken:

- a. als kampeerterrein;
- b. als parkeerterrein;
- c. voor reclaimedoeleinden.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. aanleggen van drainage;
- f. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- g. vellen of rooien van houtgewas;
- h. aanbrengen van mest- of waterbassins van folie.

3.4.2 Uitzonderingen

Het onder 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm);
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die betrekking hebben op een reguliere grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De onder 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende, onomkeerbare verstoring van de landschappelijke waarden zal optreden.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. wandelpaden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen .

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 2 m¹.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik gronden en bouwwerken

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden of bouwwerken:

- a. als kampeerterrein;
- b. als parkeerterrein;
- c. voor reclaimedoeleinden.

4.3.2 Uitvoering werken en werkzaamheden

Onder gebruik, strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval verstaan het (laten) uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. aanleggen van drainage;
- f. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m²;
- g. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- h. aanbrengen van mest- of waterbassins van folie.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven, egaliseren en ophogen van de bodem;
- b. het vellen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- c. het aanleggen van halfverharde paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- e. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos.

Artikel 5 Groen - Bomensingels

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Bomensingels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bomensingels, al of niet met struwelen;
- b. interne ontsluiting, wandel- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. de hoogte van verlichtingsmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m¹.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of rooien van houtgewas;
- b. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- c. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van bomensingels.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en ontwikkeling van het natuuroeltype heischraal grasland, bloemrijk grasland en struwelen;
- b. extensief agrarisch medegebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. wandelpaden
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paden en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik, strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval verstaan het (laten) uitvoeren uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- e. aanleggen van drainage;
- f. aanbrengen van oppervlakteverharding;
- g. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- h. aanbrengen van mest- of waterbassins van folie.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- b. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport- en communicatieleidingen;
- c. rooien van houtgewas.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en beheer betreffen (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm), waaronder vellen en aanplanten van houtgewas.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de ontwikkeling van het natuurdoeltype heischraal grasland en struwelen.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve doeleinden, waaronder wordt verstaan het bedrijfsmatig bieden van recreatief dag- of nachtverblijf, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegelaten:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie': groepsaccommodatie met in totaal niet meer dan 94 slaapplekken;
 2. horecavoorzieningen, ondergeschikt aan de vakantiehoeve, met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - slechtweervoorziening': recreatieve slechtweervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': maximaal één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelbos': een speelbos;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - midgetgolfterrein': een midgetgolfterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stal / infopunt': een stal / informatiepunt;
- g. verharde wegen en paden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een halfverhard parkeerterrein;
- i. landschapsbouw, onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak;
- j. behoud, herstel en/of versterking van de omgevingskwaliteit;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m¹, tenzij ter plaatse met een maatvoeringsaanduiding een andere maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. is buiten de bouwvlakken bebouwing toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

7.2.2 Bedrijfswoning

- a. de bedrijfswoning is toegestaan binnen het bestaande bedrijfsgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

7.2.3 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

- a. bijgebouwen worden uitsluitend achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. de afstand tussen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m²;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal dan 5 meter.

7.2.5 Ondergronds bouwen

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen;
- b. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik, strijdig met deze bestemming, als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van:

- a. de recreatieve verblijfseenheden voor permanente bewoning;
- b. niet voor bewoning bestemde (bij)gebouwen voor bewoning;
- c. gronden of bouwwerken voor horecavoorzieningen, tenzij deze overeenkomstig het bepaalde in 8.1 a. onder 2 zijn toegestaan.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

7.4.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3 onder b. om te voorzien in een tijdelijke behoefte en toestaan dat een (gedeelte van een) vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er, behoudens in geval van een eerste lijns (ouder-kind) familielatie, sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er sprake blijft van de huisvesting van één huishouden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijgebouwen binnen deze bestemming;
- e. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 80 m²;
- f. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning maximaal 20 meter bedraagt;
- g. rekening wordt gehouden met milieuhygiënische omgevingsaspecten (geur, geluid, veiligheid e.d.);
- h. aan de ontheffing in ieder geval het voorschrift verbonden wordt dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijk woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluiting voor het gemotoriseerde en niet-gemotoriseerde verkeer;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'pad' voor een halfverhard pad.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming;
- b. de hoogte van verlichtingsmasten bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 9 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in vrijstaande landhuizen, al dan niet met een beroep aan huis;
- b. tuinen en erven;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en oudheidkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

9.2.1 Hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag maximaal één landhuis worden gebouwd, tenzij op de verbeelding anders aangegeven;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- e. de inhoud bedraagt minimaal 1000 m³ en maximaal 1500 m³;
- f. het hoofdgebouw wordt voor minimaal 80% van het bebouwde oppervlak voorzien van schuine daken met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 60°.

9.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen mag uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de grens met het buurperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 120 m².

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. het aanleggen van een onoverdekt zwembad is toegestaan, mits:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt;
 - 3. de hoogte van het zwembad maximaal 0,5 meter bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
 - 4. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de drukriolering.
 - 5. het gebruik uitsluitend hobbymatig is.

9.2.4 Ondergronds bouwen

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen;
- b. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het realiseren van:

- a. een samenhangend bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. een landhuis naar typologie van een langgevelboerderijgebouw.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.1 onder f, en toestaan dat het gebouw wordt voorzien van een kap met een grotere of kleinere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Beroep aan huis

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een beroep aan huis is toegestaan, mits:

- a. de woonsituatie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 35% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen bedraagt tot maximaal 50 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep aan huis.

9.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gebouwen voor een bedrijf aan huis, niet zijnde een beroep aan huis.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

9.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.5.2 onder a. om te voorzien in een tijdelijke behoefte en toestaan dat een (gedeelte van een) vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. er, behoudens in geval van een eerste lijns (ouder-kind) familierelatie, sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er sprake blijft van de huisvesting van één huishouden;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
4. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijgebouwen binnen deze bestemming;
5. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 80 m²;
6. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning maximaal 20 meter bedraagt;
7. rekening wordt gehouden met milieuhygiënische omgevingsaspecten (geur, geluid, veiligheid e.d.);
8. aan de ontheffing in ieder geval het voorschrift verbonden wordt dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijk woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 10 Leiding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor een ondergrondse riooltransportleiding, met de daarbij behorende bebouwingsvrije zone van 6 meter aan weerszijden van de leiding.

10.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (hoofdbestemming) mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd ten behoeve van de in 11.1 bedoelde leiding.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits hiertegen uit hoofde van bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

10.4 Aanlegvergunning

10.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de in 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. diepploegen en diepwoelen;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine _eïsoleerde wateren;
- e. aanleggen van drainage;
- f. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- g. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- h. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- i. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

10.4.2 Uitzondering

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).

10.4.3 Toelaatbaarheid

De onder 11.4.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de leiding.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Voor deze gronden geldt dat de specifieke eis dat, voordat er een bouwvergunning kan worden verleend voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer van 100 m² en een diepte van meer dan 40 cm, door middel van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd archeologisch vooronderzoek moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

11.3 Aanlegvergunning

11.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, vergraven, egaliseren, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- e. aanbrengen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m²
- f. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas

11.3.2 Uitzondering

Het in 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 11.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

12. Waarde- Oude Akker

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Oude akker" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(hoofdbestemming), bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

12.2. Bouwregels

Op de in 12.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

12.3. Aanlegvergunningregels

Het is verboden op of in de in 12.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders(aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen van de bodem

- b. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden
- c. diepploegen en diepwoelen
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren
- e. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen
- f. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas
- g. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan. Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40cm).

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ongeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1,0 meter wordt overschreden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1. Extensiveringsgebied

15.1.1 Landbouw in extensiveringsgebied

Intensieve veehouderij

Het beleid in gebieden met de aanduiding "reconstructiewetzone- extensiveringsgebied" is gericht op het in gang zetten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij.

Nieuwvestiging van en omschakeling naar een intensieve veehouderij is uitgesloten.

Uitbreiding van intensieve veehouderijen is uitgesloten behoudens een eenmalige uitbreiding van maximaal 10% als dit noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen van dierenwelzijn.

Andere agrarische bedrijfsvormen

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. De grondgebonden veehouderij kan zich in principe normaal blijven ontwikkelen. Omschakeling op een agrarisch bestemmingsvlak naar niet grondgebonden (anders dan intensieve veehouderij) of grondgebonden landbouw is mogelijk.

Omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten.

Ondersteunende voorzieningen

Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn op bedrijfsniveau ondersteunende voorzieningen, zoals mestverwerking, energie- opwekking en biovergisting toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van teeltondersteunende voorzieningen, inclusief maximaal 5000 m² kassen mogelijk.

15.1.2 Niet-agrarische en recreatieve activiteiten in extensiveringsgebied

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing.

Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de milieucategorieën 1, 2 en 3. Extensieve vormen van recreatie zijn toegestaan.

Het als zodanig bestemd recreatiebedrijf kan zijn activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen.

15.1.3 Wonen in extensiveringsgebied

Toevoeging van burgerwoningen is toegestaan door splitsing van beeldbepalende panden in combinatie met sloop van alle overbodige gebouwen. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn onder voorwaarden toegestaan evenals aan huis gebonden beroepen.

Deelname aan provinciale rood-voor-groenregelingen zou mogelijkheden kunnen bieden voor het realiseren van burgerwoningen(Ruimte voor Ruimte) dan wel landhuizen(Landgoederenregeling)

Artikel 15.2. Verwevingsgebied

15.2.1. Landbouw in verwevingsgebied

Verwevingsgebieden zijn gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet toegestaan. De grondgebonden veehouderij kan zich in de verwevingsgebieden in principe normaal blijven ontwikkelen.

Ondersteunende voorzieningen

Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn op bedrijfsniveau ondersteunende voorzieningen, zoals mestverwerking, energie- opwekking en biovergisting toegestaan ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn alle vormen van teeltondersteunende voorzieningen, inclusief maximaal 5000 m² kassen mogelijk.

15.2.2. Niet-agrarische en recreatieve activiteiten in verwevingsgebied

Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%.

Omschakeling naar een andere niet-agrarische bedrijfsactiviteit is toegestaan, mits dit gebeurt binnen dezelfde milieucategorie. Recreatieve bedrijfsactiviteiten zijn onder voorwaarden mogelijk. Bestaande recreatiebedrijven kunnen hun activiteiten blijven voortzetten. Op vrijkomende agrarische locaties is het in principe mogelijk een nieuw recreatiebedrijf te vestigen, tenzij het gaat om een duurzame locatie voor intensieve veehouderij.

15.2.3. Wonen in verwevingsgebied

Toevoeging van burgerwoningen is mogelijk alleen door splitsing van beeldbepalende panden en via de ruimte voor ruimte regeling in bebouwingsclusters. Tijdelijke woonvoorzieningen ten behoeve van mantelzorg zijn toegestaan evenals aan huis gebonden beroepen.

Deelname aan provinciale rood-voor-groenregelingen zou mogelijkheden kunnen bieden voor het realiseren van burgerwoningen(Ruimte voor Ruimteregeling) dan wel landhuizen (Landgoederenregeling).

Artikel 16 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de planregels van dit plan ten aanzien van:

- a. Het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft;
- b. Het afwijken van de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze planregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze ontheffingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze ontheffingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
- c. Het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50 meter en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van besluiten inzake ontheffing, nadere eisen of aanlegvergunning is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan 'Landgoederen Gemert-Bakel'.

