

# Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied,  
Kreijtenberg 4 Milheeze”

Toelichting

**Projectlocatie**

Kreijtenberg 4, Milheeze

**Omschrijving project**

Toelichting "Gemert-Bakel Buitengebied,  
Kreijtenberg 4 Milheeze"

**Projectnummer**

DN52.R001

**Datum rapportage**

25 mei 2016, versie 04

**Opdrachtgever**

Mts. Smits  
Kreijtenberg 4  
5763 PR Millheeze

**Opgesteld door**

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

**Projectleider**

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

# Inhoud

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen .....                                               | 1         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied.....                        | 1         |
| 1.3       | Opbouw bestemmingsplan .....                                 | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                                | <b>3</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie .....                                     | 3         |
| 2.2       | Gewenste situatie.....                                       | 4         |
| 2.3       | Motivatatie planvoornemen .....                              | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                            | 7         |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....         | 7         |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                     | 7         |
| 3.2.1     | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant .....      | 7         |
| 3.2.2     | Verordening ruimte 2014 .....                                | 8         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid .....                                    | 17        |
| 3.3.1     | Integraal gebiedsprogramma Bakel – Milheeze Noord .....      | 17        |
| 3.3.2     | Visie Plattelandsontwikkeling.....                           | 17        |
| 3.3.3     | Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020.....                  | 18        |
| 3.3.4     | Vigerende bestemmingsplannen .....                           | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten.....</b>                             | <b>21</b> |
| 4.1       | Natuur .....                                                 | 21        |
| 4.1.1     | Gebiedsbescherming .....                                     | 21        |
| 4.1.2     | Flora en Fauna .....                                         | 22        |
| 4.2       | Landschappelijke inpassing .....                             | 23        |
| 4.3       | Cultuurhistorie en archeologie .....                         | 25        |
| 4.3.1     | Cultuurhistorische waarden.....                              | 25        |
| 4.3.2     | Archeologische waarden.....                                  | 26        |
| 4.4       | Ontsluiting en parkeren .....                                | 27        |
| 4.4.1     | Ontsluiting.....                                             | 27        |
| 4.4.2     | Parkeren .....                                               | 27        |
| <b>5.</b> | <b>Milieuaspecten.....</b>                                   | <b>29</b> |
| 5.1       | m.e.r.-beoordeling .....                                     | 29        |
| 5.2       | Bodem.....                                                   | 29        |
| 5.3       | Water.....                                                   | 29        |
| 5.4       | Geurhinder.....                                              | 30        |
| 5.4.1     | Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)..... | 31        |
| 5.4.2     | Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)..... | 32        |
| 5.5       | Bedrijven en milieuzonering .....                            | 34        |
| 5.6       | Geluid.....                                                  | 36        |
| 5.6.1     | Wegverkeerslawaai .....                                      | 36        |
| 5.6.2     | Industrielawaai .....                                        | 36        |
| 5.7       | Externe veiligheid .....                                     | 36        |
| 5.8       | Luchtkwaliteit .....                                         | 37        |
| <b>6.</b> | <b>Waterparagraaf .....</b>                                  | <b>39</b> |
| 6.1       | Watertoets .....                                             | 39        |

|           |                         |           |
|-----------|-------------------------|-----------|
| 6.2       | Waterbeleid .....       | 39        |
| 6.3       | Oppervlaktewater .....  | 41        |
| 6.4       | Grondwater .....        | 42        |
| 6.5       | Afvoer hemelwater ..... | 43        |
| <b>7.</b> | <b>Conclusie.....</b>   | <b>44</b> |

## **Bijlagen**

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Tekening beoogde situatie                              |
| Bijlage 2 | Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap |
| Bijlage 3 | Landschappelijk inpassingsplan                         |
| Bijlage 4 | Invoergegevens en resultaten V-Stacks Gebied           |



# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Mts. Smits (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Kreijtenberg 4 te Milheeze (hierna: het plangebied) een bed and breakfastaccommodatie en schaapskooi/schuur/theehuis te realiseren en de nieuwe ontwikkeling te bestemmen als "Recreatie". De bestemming "Wonen" op de locatie Kreijtenberg 4a blijft gehandhaafd.

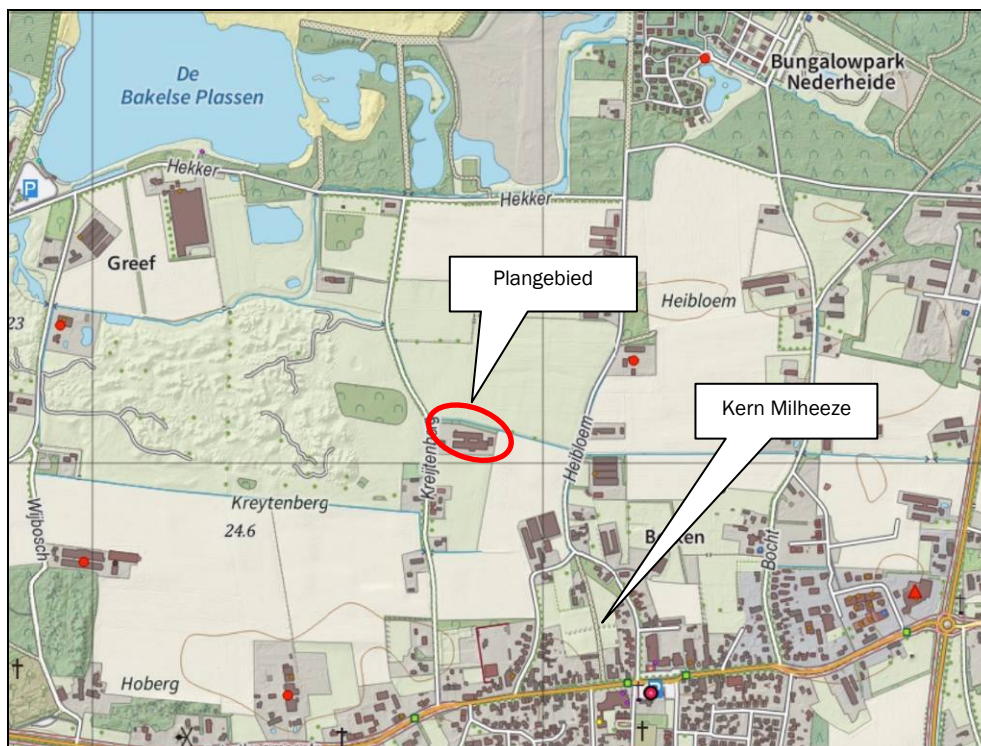
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de varkensstallen gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd in "Recreatie". Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen "Milheeze-Noord" en "Buitengebied Gemert-Bakel 2013" van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Binnen de regels van de vigerende bestemming is het niet mogelijk een recreatiebedrijf te vestigen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten noorden van de kern Milheeze, op een afstand van circa 420 meter. De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie B, nummer 953, 1439, 1199, 1517, 1518, 1516, 1519, 1520. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Kreijtenberg. Aan de overige zijden wordt het perceel begrensd door landbouwgronden. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de ecologische verbindingzone Esperloop. De weg Kreijtenberg wordt ontsloten aan de Schutboomsestraat, een belangrijke ontsluitingsweg van Milheeze naar Bakel.

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



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

### 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde bed & breakfastaccommodatie. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

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

## 2. Planbeschrijving

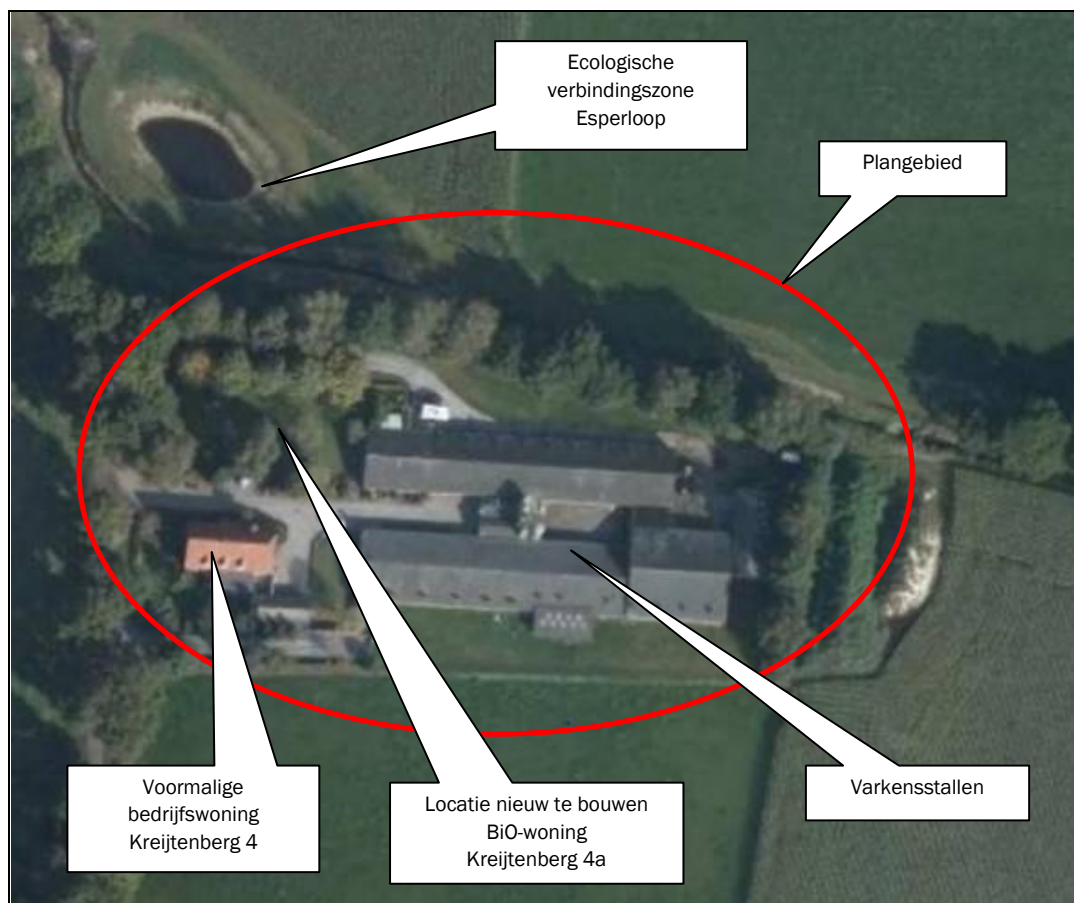
### 2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- Voormalige bedrijfswoning (bestemd als burgerwoning);
- Varkensstallen.

Er is een varkenshouderij gevestigd die in het vigerende bestemmingsplan “Milheeze Noord” van de gemeente Gemert-Bakel is bestemd als “Agrarisch”. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er mogen naast de bestaande bebouwing geen gebouwen worden opgericht. Dit betekent dat de veehouderij geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft binnen dit bestemmingsplan. Daarnaast is de voormalige bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt de bouw van een extra woning in het kader van de BiO-regeling mogelijk gemaakt (Kreijtenberg 4a).

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied is gelegen tegen de Esperloop (ecologische verbindingszone), die in het kader van een herstelproject weer in oude staat is teruggebracht. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door Golfbaan Stippelberg. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving recreatiegebied De Stippelberg en omliggende landgoederen. Het ongeveer 2.000

hectare grote gebied bestaat in het oosten uit een gemengd bos met landgoederen en bestaat in het westen uit voornamelijk dennenbossen.

## 2.2 Gewenste situatie

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

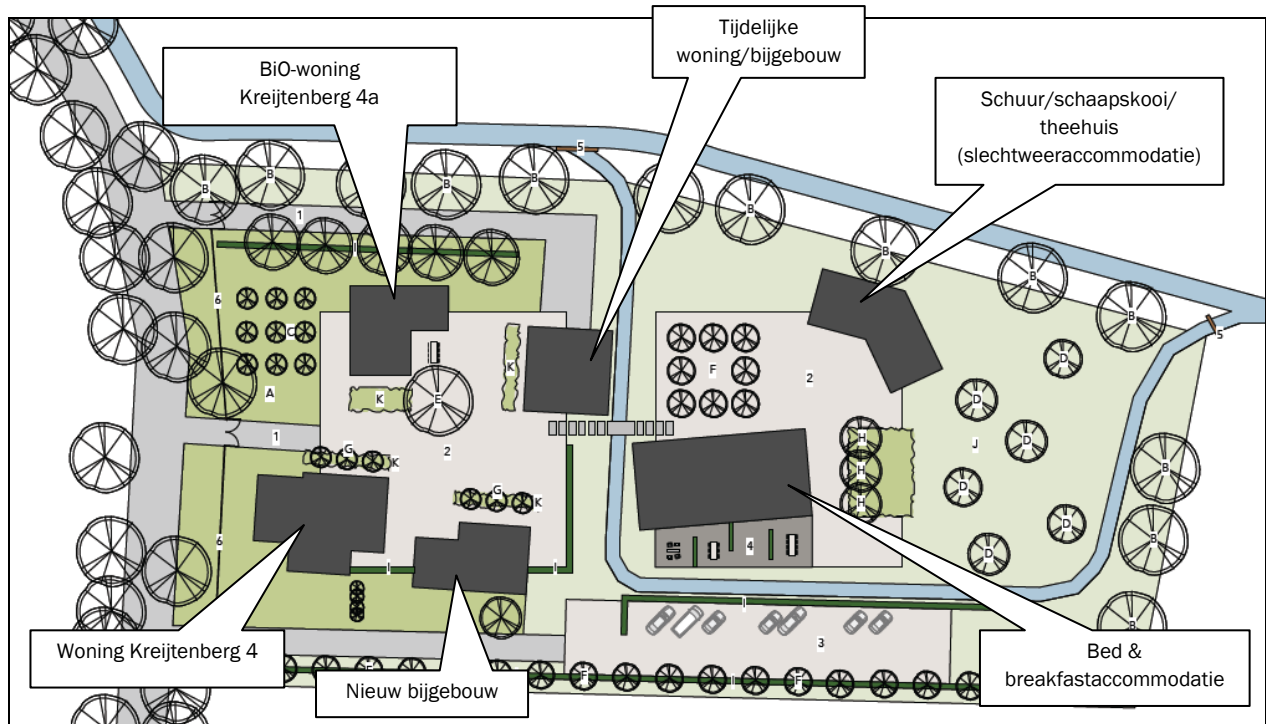
De ontwikkeling bestaat uit:

- *Sloop van varkensstallen*  
De bestaande varkensstallen worden gesloopt (totale oppervlakte circa 2.120 m<sup>2</sup>). Bij de gemeente is recentelijk een verzoek ingediend tot intrekking van de vigerende milieuvergunning (d.d. 18 januari 2005).
- *Bed & breakfastaccommodatie*  
Een nieuwe verblijfsrecreatieve accommodatie wordt opgericht waarin maximaal 12 kamers worden gerealiseerd.
- *Schaapskooi/schuur/theehuis*  
Ten noorden van de bed & breakfastaccommodatie wordt een schaapskooi/schuur/theehuis gerealiseerd die tevens kan worden gebruikt als slechtweeraaccommodatie voor de recreanten. De schapen worden ingezet in het kader van onderhoud van de ecologische verbindingszone Esperloop en de nabijgelegen golfbaan De Stippelberg.
- *Woning Kreijtenberg 4*  
De voormalige agrarische bedrijfswoning Kreijtenberg 4 heeft een woonbestemming; in onderhavig plan wordt deze woning de bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf. Bij de woning wordt het bestaande bijgebouw vervangen door een nieuw gebouw.
- *BiO-woning Kreijtenberg 4a*  
Deze nieuw te bouwen woning is reeds positief bestemd in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2013". Op het perceel blijft een klein deel van de stallen gehandhaafd dat tijdens de bouw van de woning wordt gebruikt als tijdelijke woning. Na voltooiing van de woning zal deze als bijgebouw worden gebruikt. Het bestemmingsvlak "Wonen" wordt vergroot, waardoor ook de erfverharding (uitrit) binnen de woonbestemming komt te liggen. De positie van de nieuw te bouwen woning wordt iets verlegd naar het westen. De huidige bestemming "Groen" direct ten noorden van het huidige bestemmingsvlak "Wonen" komt hierdoor te vervallen. Dit deel wordt echter gecompenseerd door het aanbrengen en bestemmen van de nieuwe beplanting aan de noord- en oostzijde.
- *Aanleg van groen/natuur*  
De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van beplanting. De oorspronkelijke bestemming "Natuur" binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, vervalt (vanwege een omissie in een eerder plan) en wordt noordelijk van de loop gesitueerd in een strook langs de beek. Dit wordt gerepareerd in een apart bestemmingsplan voor de ecologische verbindingszone Esperloop, dat door de gemeente wordt opgesteld. De nieuwe landschappelijke inpassing wordt bestemd als "Groen" en "Natuur".

De bestemming "Wonen" (Kreijtenberg 4) wordt gewijzigd in de bestemming "Recreatie".

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





Figuur 4: Inrichtingsschets toekomstige situatie

## 2.3 Motivatie planvoornemen

De luxe bed & breakfastaccommodatie en bijbehorende schaapskooi/schuur/theehuis worden gerealiseerd ten behoeve van recreatief verblijf voor toeristen en recreanten, die dit gebied bezoeken vanwege de bijzondere natuurlijke waarden en recreatieve mogelijkheden (golfbaan, wandelen, fietsen).

In de directe en wijdere omgeving van het plangebied is een groot aantal aantrekkelijke natuurgebieden gelegen, zoals het nabijgelegen bosgebied De Stippelberg (het grootste boscomplex van Noord-Brabant, circa 975 hectare), landgoed Nederheide, boswachterij Sint Anthonis (825 hectare), de landgoederen Cleefs Wit, De Sijp, De Krim en Groote Slink-Bunthorst en de natuurgebieden Deurnsche Peel en Mariapeel.

In de omgeving van het plangebied is reeds een aantal verblijfsaccommodaties aanwezig. De volgende figuur toont de ligging van deze accommodaties.



Figuur 5: Verblijfsaccommodaties omgeving Kreijtenberg 4

Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten vernieuwend zijn en een bijzondere en unieke herinnering achterlaten bij de gebruiker.

Onderhavige ontwikkeling onderscheidt zich van de reeds bestaande verblijfsaccommodaties in de gemeente Gemert-Bakel aangezien duidelijk sprake is van een ander product ten opzichte van deze bestaande voorzieningen. De aanwezige voorzieningen, de prijsstelling en de logiesvormen hebben invloed op het type recreant en zijn activiteiten. Daarnaast is in de directe omgeving van het initiatief geen bed & breakfastvoorziening gelegen.

Verder is de ligging van de voorziening tegen de golfbaan en het landgoed Nederheide uniek.

Vanwege deze gunstige ligging en de doelgroep die wordt aangetrokken kan deze accommodatie niet als concurrerend worden gezien met andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente Gemert-Bakel en in de verdere omgeving.

## 3. Beleidskader

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

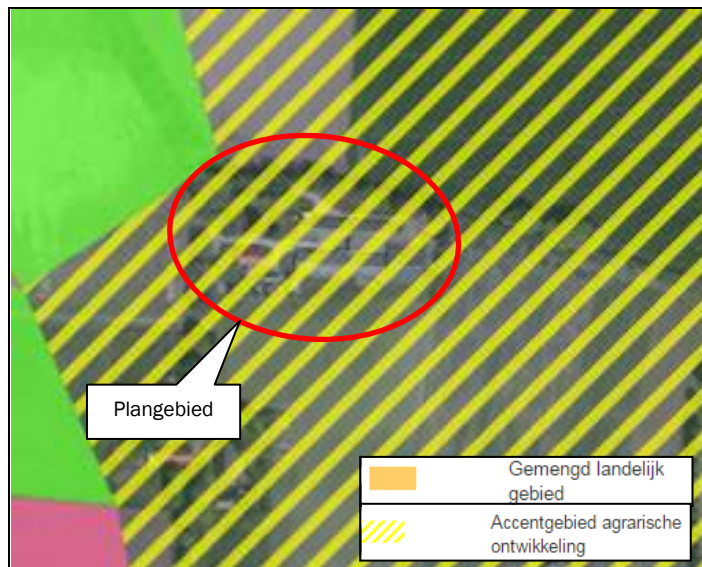
In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven,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

bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over “gemengd landelijk gebied”.

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

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

Het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd landelijk gebied” binnen het “accentgebied agrarische ontwikkeling” (zie figuur 6).



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

Het “accentgebied agrarische ontwikkeling” is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, voorbewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Dit betekent niet dat binnen deze structuur geen ruimte is voor andere functies. Ook recreatieve functies kunnen hierbinnen hun plek hebben en krijgen.

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

### 3.2.2 Verordening ruimte 2014

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

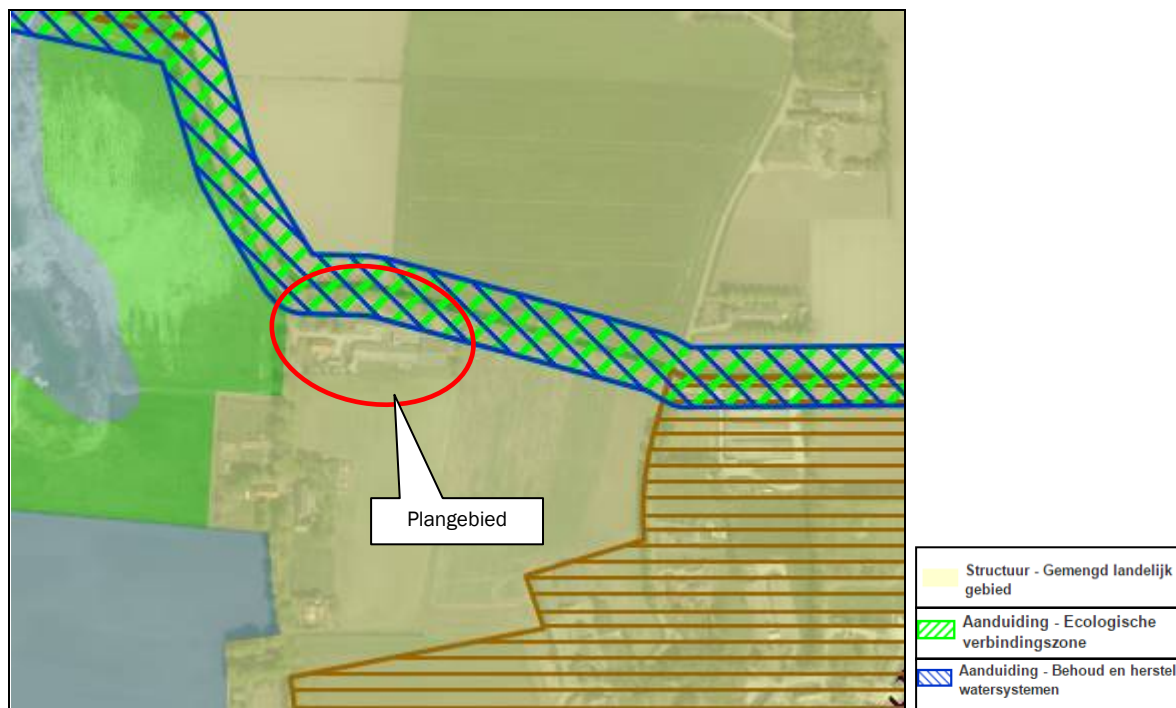


In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp “Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2”. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied” en voor een gedeelte binnen de aanduiding “Ecologische verbindingszone” en de aanduiding “Behoud en herstel watersystemen (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart “Structuren en aanduidingen” Verordening ruimte 2014

Tot de zone “gemengd landelijk gebied” behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw.

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

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.7 Wonen;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven;
- Artikel 11 Ecologische verbindingzones;
- Artikel 18 Behoud en herstel van watersystemen.

### **Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

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

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

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

*Het plangebied is deels landschappelijk ingepast middels de reeds aanwezige beplanting aan de westzijde van het plangebied. De sloop van de verouderde stallen levert een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. De bebouwing ten behoeve van de beoogde verblijfsrecreatieve functie past beter in de omgeving, zowel qua omvang als vormgeving. Deze nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast middels beplanting die qua samenstelling en omvang aansluit op de reeds bestaande elementen en beplanting en op de ecologische verbindingzone Esperloop.*

*Tevens wordt door het verwijderen van de agrarische bestemming een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd door afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen naar de omgeving zoals fijn stof, ammoniak en geur.*

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

*De bestaande varkensstallen worden gesloopt. De nieuw op te richten bebouwing wordt geconcentreerd binnen het plangebied. In totaal neemt de oppervlakte aan bebouwing af. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.*

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

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

*Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel.*

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

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

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

*Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling.*

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

*De bebouwing wordt geconcentreerd binnen de grenzen van het bouwperceel.*

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

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

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

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

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

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

*Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een drietal inritten aan de Kreijtenberg; twee voor de woning Kreijtenberg 4 (voormalige bedrijfswoning) en de nieuw te bouwen BiO-woning (Kreijtenberg 4a) en één inrit voor de ontsluiting van de bed & breakfastaccommodatie.*

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

*Niet van toepassing op onderhavige situatie.*

### **Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap**

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

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

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

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing

ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Hiertoe heeft de provincie per categorie ontwikkeling een percentage van de waardevermeerdering van de grond (door een planologische maatregel) vastgesteld dat minimaal kan worden geïnvesteerd in maatregelen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren. Voor bijvoorbeeld uitbreiding van een bestemming is dit percentage gesteld op 20%.

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

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

*De ontwikkeling gaat gepaard met enerzijds een kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van een landschappelijke inpassing van het initiatief in de omgeving en anderzijds met een milieuwinst behaald door beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten. In de beoogde situatie worden geen varkens meer gehouden. De uitstoot van ammoniak, geur en fijn stof neemt hierdoor af. Dit is een gunstige ontwikkeling voor de omgeving en het milieu. Het woon- en leefklimaat verbetert door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.*

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

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

#### Financiële verankering

*Op basis van de investeringseis uit de Verordening ruimte 2014 is beoordeeld of sprake is van een waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging.*

*Als gevolg van de bestemmingswijziging ontstaat een waardevermindering van het perceel (zie berekening in bijlage 2). Derhalve is geen verplichte financiële investering noodzakelijk in de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*Om toch te zorgen dat de ontwikkeling op een adequate manier landschappelijk wordt ingepast, is een beplantingsplan opgesteld die qua omvang en samenstelling aansluit bij de reeds bestaande beplanting in de omgeving en de ecologische verbindingzone Esperloop.*

#### Juridische en feitelijke verankering

*De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bestuursrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan door deze te bestemmen als "Natuur". Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.*

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

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

*De locatie wordt op een adequate manier landschappelijk ingepast, waarbij de bestaande beplanting gehandhaafd blijft binnen en aan de randen van het plangebied. Tevens wordt middels nieuwe beplanting aansluiting gezocht bij deze beplanting en de ecologische verbindingzone Esperloop.*

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

*Middels een beplantingsplan wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

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

*Niet van toepassing.*

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

*Niet van toepassing.*

### **Regels voor gemengd landelijk gebied**

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;

*Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van functies in het landelijk gebied (niet-agrarische bedrijven, wonen, recreatie, agrarische bedrijven) en daarmee aan de plattelandseconomie.*

b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

*Niet van toepassing.*

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

a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

*De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke "Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020" en de vigerende bestemmingsplannen.*

b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

*Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie zijn door de nabije ligging van natuur- en recreatiegebieden en aangrenzende burgerwoningen niet optimaal. Een wijziging van de agrarische in een recreatieve bestemming past op de locatie.*

### **Regels voor wonen binnen gemengd landelijk gebied**

Artikel 7.7 van de Verordening ruimte bevat regels voor de nieuwbouw en het gebruik van woningen in het gemengd landelijk gebied.

In het eerste lid van dit artikel is geregeld dat een nieuw bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire



recreatiewoningen zijn toegestaan. Daarnaast is het toegestaan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.

*Binnen het plangebied is sprake van een tweetal woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2013" wordt de bouw van een BiO-woning mogelijk gemaakt. Deze situatie blijft in de beoogde situatie gehandhaafd.*

*In de beoogde situatie wordt de als burgerwoning bestemde woning Kreijtenberg 4 (voormalige agrarische bedrijfswoning) onderdeel van de recreatieve bestemming en wordt het gebruik gewijzigd van burgerwoning in bedrijfswoning.*

### **Regels voor niet-agrarische functies binnen gemengd landelijk gebied**

Artikel 7.10 bevat regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet- agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;  
*Niet van toepassing; zie onderbouwing onder volgend kopje "Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven".*

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

*Onderhavig initiatief draagt bij aan een gemengd landelijk gebied (zie hiervoor).*

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

*De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing (verouderde varkensstallen) wordt gesloopt. Hiervoor komt nieuwe bebouwing ten behoeve van de recreatieve functie in de plaats.*

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;  
*Niet van toepassing; zie onderbouwing onder volgend kopje "Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven".*

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;  
*Het betreft hier de vestiging van één bedrijf.*

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

*Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.*

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;

*Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.*

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

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

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

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

Lid 2 en 3 bevatten regels voor een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Dit is op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

#### **Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven**

In artikel 7.13 van de Verordening ruimte zijn in afwijking van enkele regels voor niet-agrarische functies specifieke regels opgenomen voor recreatieve bedrijven in gemengd landelijk gebied.

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.

*Uitgaande van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” valt de beoogde ontwikkeling onder de categorie “Logiesverstreking” en “Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)”;* dit betreft een inrichting in milieucategorie 3.1 of 3.2. *De verblijfsrecreatieve ontwikkeling betreft dan ook geen recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger en voldoet hiermee aan deze voorwaarde.*

2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd. *In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de bed & breakfastaccommodatie bedrijfsmatig wordt beheerd.*

3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
- c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.

*Onderhavige ontwikkeling betreft geen grootschalige activiteit. De verblijfsrecreatieve functie trekt een bepaalde doelgroep aan en ziet niet op zeer grote aantallen bezoekers en organisatie van evenementen of andere grootschalige activiteiten. De ontwikkeling trekt naar verwachting niet meer dan 10.000 bezoekers per jaar.*

4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

*Het betreft hier een vestiging van een recreatief bedrijf, geen uitbreiding.*

5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

*Niet van toepassing.*

#### **Regels voor ecologische verbindingzones**

In artikel 11 zijn regels ten aanzien van ecologische verbindingzones opgenomen.

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 “Structuren” strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding “Ecologische verbindingszone” tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:

- a. ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:

- a. beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

3. Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming ehs) van overeenkomstige toepassing.

*De gemeente is voornemens de oorspronkelijk bestemming “Natuur” binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, te “verleggen” naar de gronden noordelijk van de loop, waarmee ook de ecologische verbindingszone rondom de loop wordt verlegd. Dit wordt middels een apart bestemmingsplan geregeld, dat door de gemeente wordt opgesteld. De 25-meterzone is dan ook niet over het plangebied gelegen.*

*De gronden binnen het plangebied die gelegen zijn tegen de ecologische verbindingszone worden door de initiatiefnemer ingericht als groen/natuur. In onderhavig bestemmingsplan worden regels opgenomen ter behoud en bescherming van de ecologische verbindingszone.*

#### **Regels ter behoud en herstel van watersystemen**

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding “Behoud en herstel van watersystemen”. In artikel 18 zijn hierover regels opgenomen:

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 “Structuren” strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding “Behoud en herstel van watersystemen” mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:

- a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk;
- c. het ophogen van gronden.

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

*Deze regels hebben betrekking op de ecologische verbindingszone Esperloop. Zie voor onderbouwing onder “regels voor ecologische verbindingszones”.*

#### **Conclusie**

Het initiatief pas binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Integraal gebiedsprogramma Bakel – Milheeze Noord

Aansluitend op de doelstellingen uit het reconstructieplan is in 2005 het “Integraal Gebiedsprogramma Bakel - Milheeze Noord” (IGP) opgesteld, dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel als beleidsprogramma is vastgesteld. Het IGP heeft daarbij invulling gegeven aan de reconstructiedoelen zoals landschappelijke kwaliteit, vermindering van ammoniak- en geuremissies, het tegengaan van verdroging van natuur- en landbouwgebieden, het aaneenschakelen van grote natuurgebieden en het verbeteren van de productieomstandigheden van agrariërs. Daarnaast voorziet het IGP in een groot aantal samenhangende plannen en maatregelen voor het gebied tussen de kernen Bakel en Milheeze en geeft het invulling aan de reconstructiedoelen en een groot aantal lokale wensen en initiatieven met ruimtelijke consequenties. Het betreft onder meer:

1. De uitbreiding van de zandwinning ter plaatse van de Bakelse Plassen in combinatie met de ontwikkeling van een golfbaan en omleiding van de Snelle Loop;
2. De ontwikkeling van een recreatieve poort als toegang tot natuurgebied Stippelberg in combinatie met de aanleg van een zandstrand;
3. De uitbreiding van camping “Landgoed Nederheide”.

Inmiddels is een tussenevaluatie 2006-2012 gepubliceerd van de reeds uitgevoerde projecten in het kader van het Integraal gebiedsprogramma.

Om deze ruimtelijke ontwikkelingen uit het IGP te voorzien van een planologische basis zijn deze projecten vervolgens concreet uitgewerkt en vastgelegd in het “Structuurplan Bakel-Milheeze Noord”.

Onderhavig plan past binnen de beleidsdoelen van het integraal gebiedsprogramma. Een van de doelen van het toenmalige reconstructiebeleid was het bieden van ruimte aan diverse buitengebiedgerelateerde functies, waaronder ook recreatie, om van het buitengebied een vitaal en veerkrachtig gebied te maken. Er is dan ook ruimte voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling als de ontwikkeling Kreijtenberg 4. Daarnaast nemen door de sanering van het varkensbedrijf en de herbestemming van het terrein de ammoniak-, geur en fijn stofemissies fors af en wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

#### 3.3.2 Visie Plattelandsontwikkeling

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

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

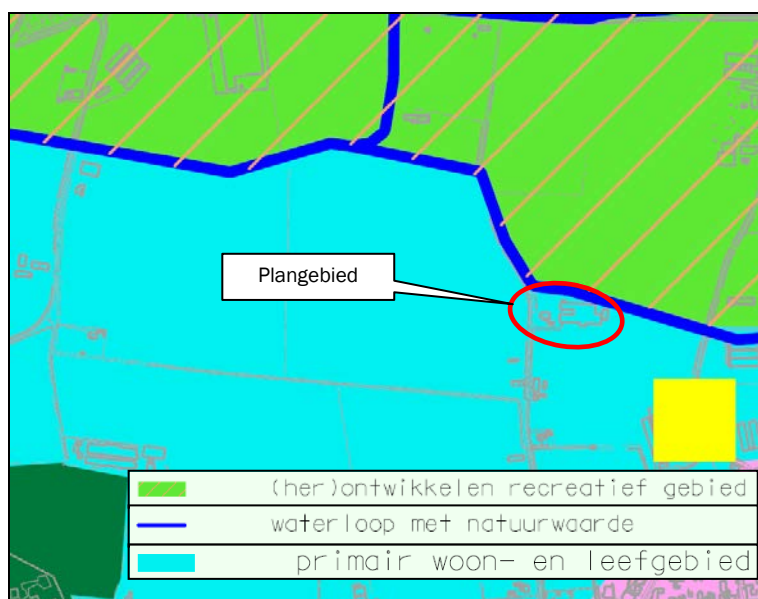
Het mogelijk maken en ontwikkelen van nieuwe recreatieve voorzieningen past binnen deze visie. Door de realisatie van de verblijfsrecreatieve bestemming wordt invulling gegeven aan het beleid; er wordt ingezet

op meer leefbaarheid, toerisme en recreatie. Met de ontwikkeling verbetert tevens het woon- en leefklimaat doordat de emissie van milieubelastende stoffen vanuit de veehouderij wordt beëindigd en niet meer mogelijk wordt gemaakt.

### 3.3.3 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Ten aanzien van recreatie in het buitengebied zijn in de structuurvisie drie gebieden opgenomen waar recreatieve ontwikkelingen voorrang krijgen. Het plangebied is gelegen in een “primair woon en leefgebied” en grenst aan “waterloop met natuurwaarde” en het gebied “(her)ontwikkelen recreatief gebied” (zie figuur 8).



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

Vanwege het grote aantal nieuwe bedden wat in de gemeente wordt ontwikkeld, is de gemeente selectief met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Het is belangrijk de ontwikkelingen goed in de gaten te houden om te voorkomen dat het aanbod in de gemeente de vraag overstijgt, en om te zorgen dat het aanbod in dagrecreatie en het aantal verblijfsaccommodaties in balans blijft.

Nieuwe verblijfsaccommodaties moeten vernieuwend zijn en een bijzondere en unieke herinnering achterlaten bij de gebruiker. Vanwege de gunstige ligging van de accommodatie tegen de golfbaan en het landgoed Nederheide en de doelgroep die wordt aangetrokken kan deze accommodatie niet als concurrerend worden gezien met andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente Gemert-Bakel en in de verdere omgeving.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de richtlijnen van de “Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020”. Door middel van een herziening van dit bestemmingsplan wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt.



### 3.3.4 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied zijn het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” (vastgesteld op 30 september 2010) en het bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2013” (vastgesteld op 1 juli 2013) van toepassing. Het plangebied heeft meerdere bestemmingen. Het gedeelte waar de varkensstallen zijn gelegen heeft de bestemming “Agrarisch”. Het gedeelte gelegen aan de Esperloop is bestemd als “Natuur”. Het noordwesten van het plangebied is bestemd als “Groen”. Deze bestemmingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan “Milheeze-Noord”

De voormalige bedrijfswoning Kreijtenberg 4 en de nieuw op te richten BiO-woning zijn bestemd als “Wonen”. Hierop is het bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2013” van toepassing (zie figuur 10). In dit bestemmingsplan is het oorspronkelijk bedoelde bestemmingsvlak “Wonen” gerepareerd.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2013”

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling kan derhalve niet worden gerealiseerd binnen de ter plaatse geldende bestemmingsbepalingen van de bestemmingen “Agrarisch”, “Natuur” en “Wonen”. Hier is het uitvoeren van een niet-agrarische functie (als hoofdactiviteit) niet toegestaan. Derhalve is een aparte bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de locatie bestemd als “Recreatie”. De BiO-woning Kreijtenberg 4a is reeds bestemd als “Wonen” en deze bestemming blijft gehandhaafd (wel wordt het bestemmingsvlak vergroot, zodat ook een deel van de erfverharding hierbinnen komt te liggen). De als burgerwoning bestemde woning Kreijtenberg 4 (voormalige agrarische bedrijfswoning) maakt onderdeel uit van de recreatieve bestemming en wordt de bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf.

De landschappelijke inpassing binnen het plangebied wordt bestemd als “Groen” en “Natuur”.

De oorspronkelijke bestemming “Natuur” binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, vervalt en wordt noordelijk van de loop gesitueerd in een strook langs de beek. Dit wordt meegenomen in een apart bestemmingsplan voor de ecologische verbindingszone Esperloop, dat door de gemeente wordt opgesteld. Ter plaatse van de oorspronkelijke bestemming “Natuur” binnen het plangebied wordt de bestemming “Recreatie” gelegd.

## 4. Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Natuur

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

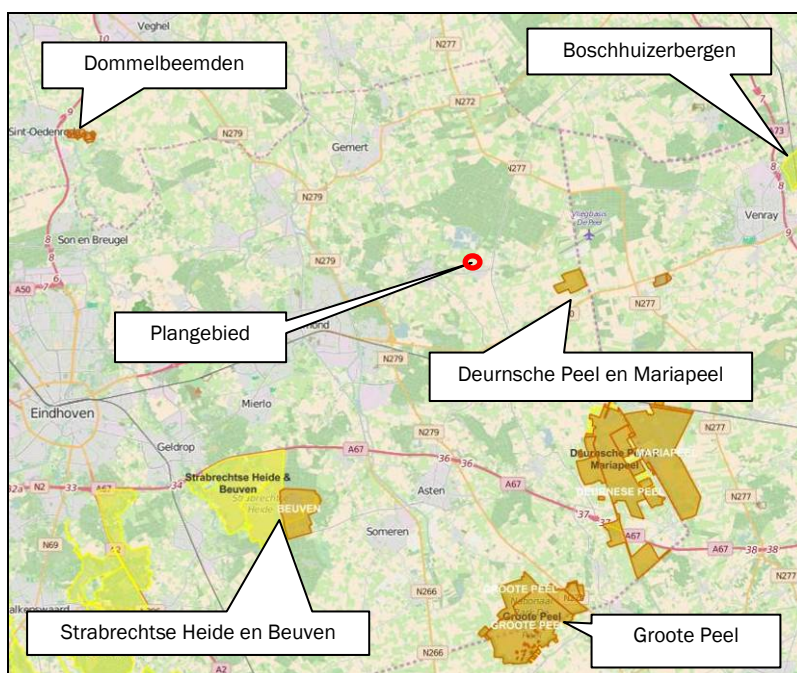
#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

##### Natura2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten

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

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

Het Natura2000-gebied dat het dichtst bij de locatie Kreijtenberg 4 is gelegen betreft Vogel- en Habitatrichtlijngebied Deurnsche Peel en Mariapeel, op een afstand van circa 4,3 kilometer (zie figuur 11).

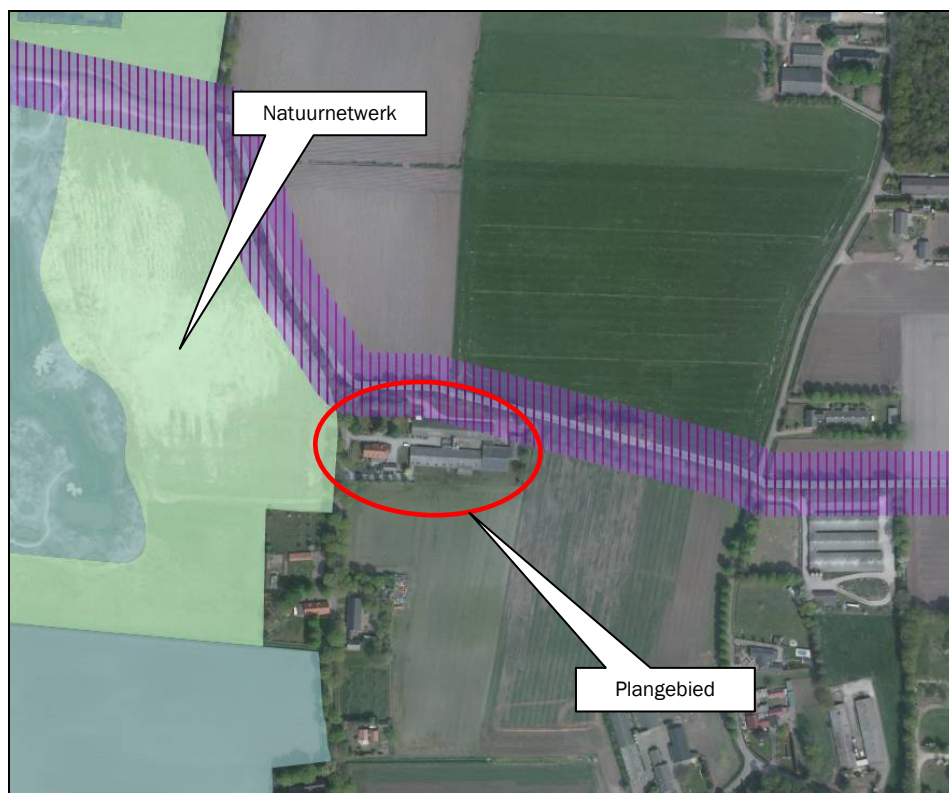


Figuur 11: Ligging Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten

##### Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied grenst in het westen aan een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 12).



Figuur 12: Natuurnetwerk Nederland omgeving plangebied (ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Door de bouw van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en de woningen wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

#### Ammoniakemissie en -depositie

De ammoniakdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft betrekking op verzuring en/of vermesting van het desbetreffende gebied.

Bij de gemeente is een verzoek ingediend tot intrekking van de vigerende milieuvergunning (d.d. 18 januari 2005). De bestaande varkensstallen worden gesloopt.

Door de herbestemming van de locatie neemt de ammoniakemissie sterk af. Door deze netto-afname ten opzichte van de vergunde situatie zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de in de Natura2000-gebieden voorkomende soorten en habitats uitgesloten. De herbestemming draagt daardoor bij aan een verbetering van deze instandhoudingsdoelstellingen.

#### 4.1.2 Flora en Fauna

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

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



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

### Conclusie

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

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

- Het terrein van de varkenshouderij is tot op heden in gebruik als agrarische inrichting. Op de plaats van de gesloopte stallen wordt de nieuwe verblijfsrecreatieve bebouwing opgericht. Door het intensieve gebruik van het bouwvlak in het verleden is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna voorkomen;
- Een deel van het bestemmingsvlak is bestemd als “Natuur” en is direct gerelateerd aan de noordelijk gelegen ecologische verbindingszone Esperloop. Dit deel is voor de toekomst gereserveerd voor natuurontwikkeling. Hier bevindt zich momenteel nog geen natuur; de zone is gedeeltelijk gelegen over de huidige stallen. De gemeente heeft aangegeven dat dit bestemmingsvlak komt te vervallen en noordelijk van de loop gesitueerd wordt voor natuurontwikkeling langs de loop. Dit wordt meegenomen in een apart bestemmingsplan voor de ecologische verbindingszone Esperloop, dat door de gemeente wordt opgesteld. Ter plaatse van de oorspronkelijke bestemming “Natuur” binnen het plangebied wordt deels de bestemming “Recreatie” gelegd. Binnen deze bestemming wordt middels beplanting gezorgd dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en bijdraagt en aansluit aan de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone.
- Door de herbestemming van de locatie en de sanering van de varkenshouderij ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en de noordelijk gelegen gebieden behorende bij het Natuurnetwerk Nederland (De Stippelberg).

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

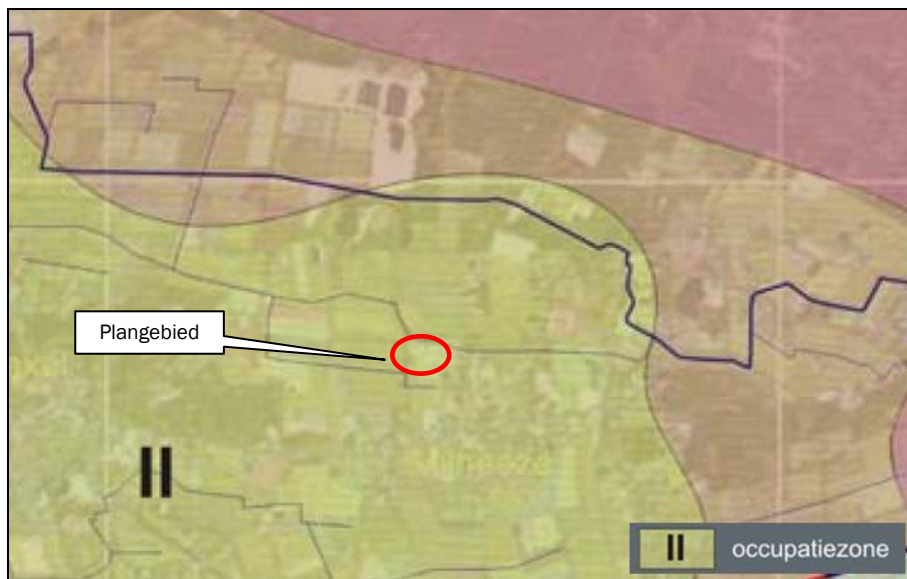
Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

## 4.2 Landschappelijke inpassing

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in “occupatiegebied” in het kader van het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel (zie figuur 13).





Figuur 13: Ligging plangebied “Beeldkwaliteitplan” landelijk gebied Gemert-Bakel

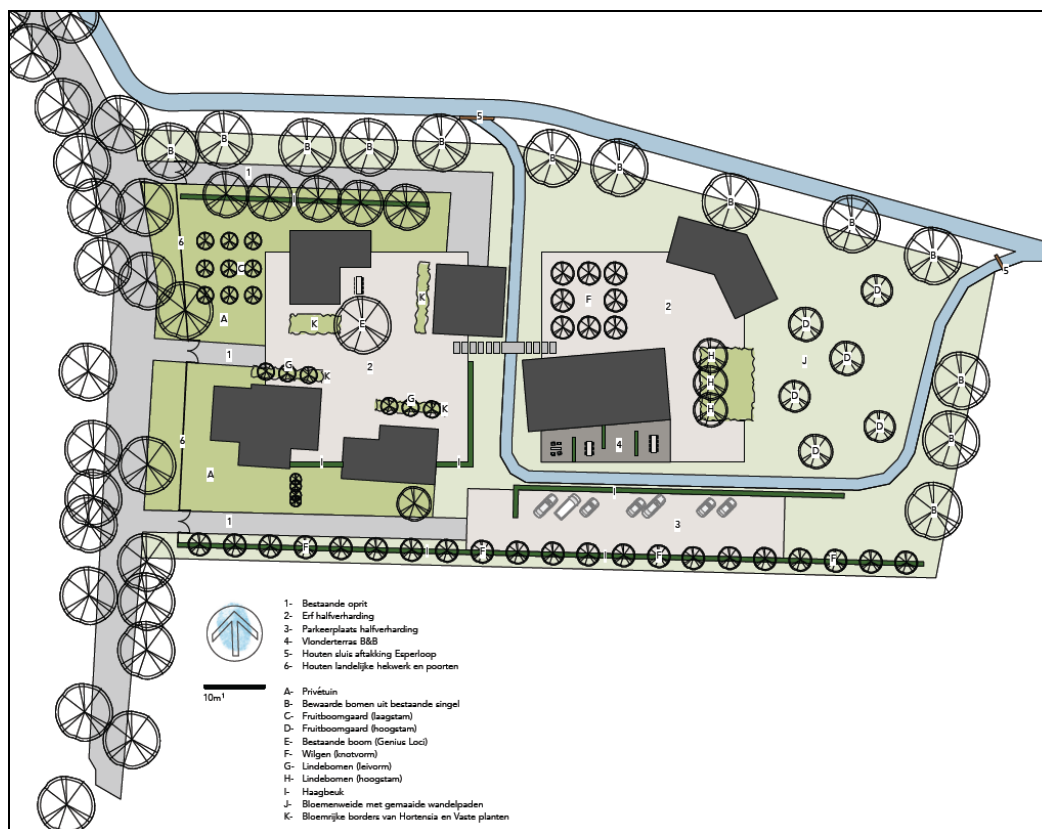
Het gebied wordt gekenmerkt door fijnmazige percelen en open bouwlanden. De open ruimten worden doorsneden met zandpaden en zijn deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Ook doorsnijden talrijke waterlopen het gebied.

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. Aan de zijden en achterkant van de bebouwing kunnen houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woningen de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondсроos, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.

#### Landschappelijk inpassingsplan

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel schept een toetsingskader voor bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het bevat onder andere richtlijnen voor de beplanting op het erf. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de beplanting in het plangebied aansluit op de landschappelijke kenmerken in het gebied.

Aan de hand van bovenstaande randvoorwaarden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan van locatie Kreijtenberg 4 te Milheeze (zie ook bijlage 3).



Figuur 14: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

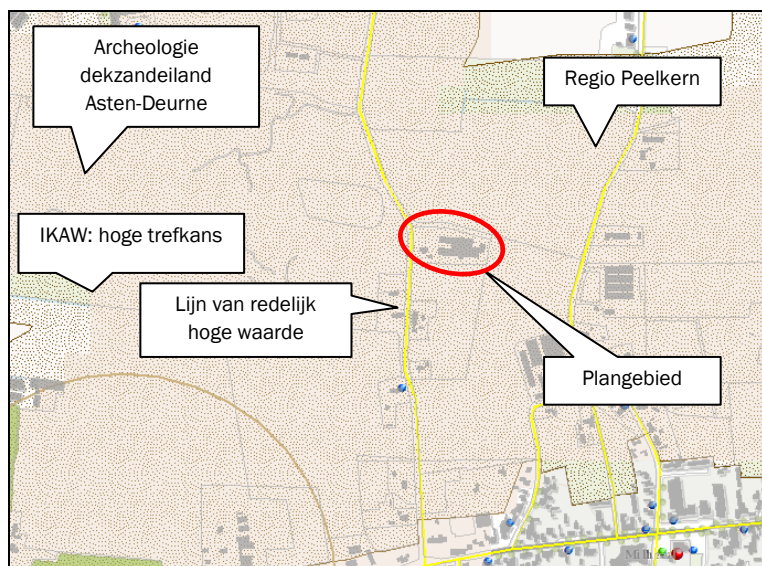
Vanuit het omliggende landschap is het perceel van initiatiefnemer reeds ingepast in het landschap. Wel is er gekeken om het zicht richting de natuurpoort in het noorden een wat meer open karakter te geven en het zicht richting de dorpskern in het zuiden wat meer te blokkeren door middel van een beukenhaag. Het plan pakt de strakke lijnen op van het landschap en versterkt de kenmerkende eigenschappen van het omliggende gebied. Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op het perceel om zich te kunnen ontwikkelen.

Als thema voor het plangebied is gekozen voor een modern boerenerf. Door grote vlakken van halfverharding krijgen de gebouwen met verschillende functies een sterke samenhang. De opzet geeft zowel ruimte aan ontmoeting als aan rust en privé. Een andere beleving op het perceel is de regelbare aftakking van de Esperloop.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Peelkern (zie figuur 15).



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

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

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Het plangebied is gelegen binnen een gebied waarbinnen de trefkans op archeologische resten "hoog" is geclassificeerd. Het plangebied is daarnaast gelegen in archeologisch landschap "dekzandeiland Asten-Deurne". Dit landschap bestaat uit oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden. Het landschap heeft een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Daarentegen bevat het waarnemingen van alle perioden vanaf paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. De archeologische waarden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

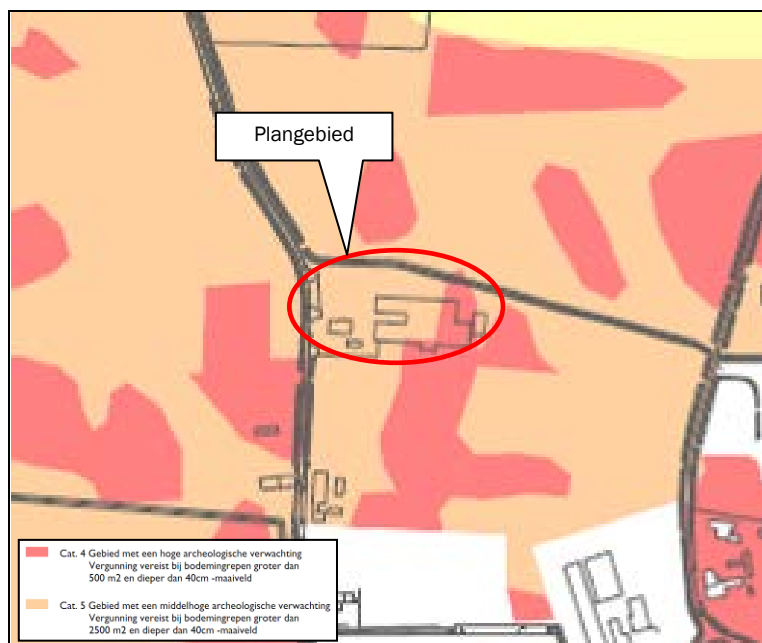
De weg Kreijtenberg, gelegen aan de westzijde van het plangebied betreft in het kader van cultuurhistorie een lijn van redelijk hoge waarde.

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden met beoogde ontwikkeling gehandhaafd en derhalve niet aangetast en/of doorkruist.

#### 4.3.2 Archeologische waarden

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

De inrichting is volgens de vastgestelde archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, gelegen in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 16).



Figuur 16: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Binnen het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde wordt geen bebouwing opgericht. Binnen het gebied met middelhoge verwachtingen worden de nieuwe BiO-woning, bed & breakfastvoorziening, schaapskooi/schuur/theehuis en tijdelijke woning/bijgebouw opgericht. Deze totale oppervlakte van deze bebouwing bedraagt echter niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is het grootste gedeelte van het plangebied reeds (dieper dan 40 centimeter) verstoord doordat de bestaande stallen zijn voorzien van mestkelders.

Een verkennend archeologisch onderzoek voor onderhavige ontwikkeling is niet noodzakelijk.

Bij het aantreffen van archeologische waarden in deze gebieden dient hiervan melding te maken conform de monumentenwet. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

## 4.4 Ontsluiting en parkeren

### 4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de beoogde situatie direct ontsloten door een drietal uitritten op de weg Kreijtenberg. De eerste en de tweede uitrit behoren tot de twee woningen. De derde uitrit behoort tot de recreatievoorziening.

### 4.4.2 Parkeren

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

De twee woningen dienen op basis van de parkeercijfers van het CROW maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning te hebben. Bij de bestaande woningen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om aan de normen te voldoen.

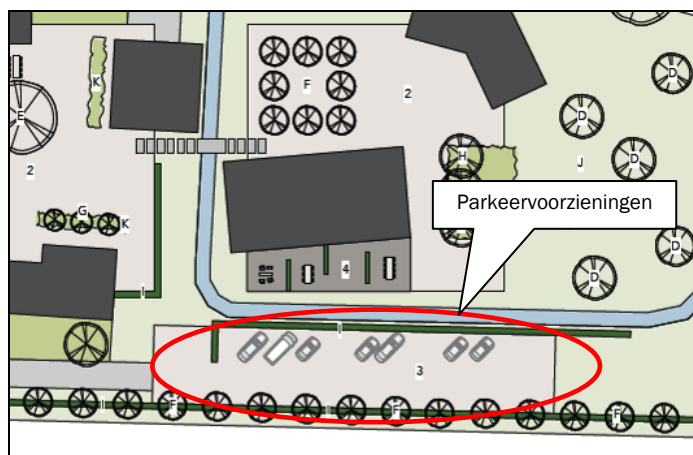
Een bed & breakfastaccommodatie wordt in de ASVV niet expliciet genoemd. Derhalve wordt per logiesruimte een parkeernorm van één parkeerplaats per kamer gehanteerd. In de praktijk zal ook niet meer dan 1 voertuig worden gebruikt. Ook voor de groepsaccommodatie geldt dat één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de aantallen benodigde parkeerplaatsen.

Tabel 1: Aantallen parkeerplaatsen verblijfsrecreatieve voorzieningen

| Soort logies                | Aantal kamers | Aantal benodigde parkeerplaatsen | Locatie parkeerplaatsen |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------------|
| Bed & breakfastaccommodatie | 12            | 12                               | Zie figuur 17           |
| <b>Totaal</b>               |               | <b>12</b>                        |                         |

In onderstaande figuur wordt de ligging van de parkeervoorzieningen aangegeven. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het terrein om aan de parkeerbehoefte te voldoen.



Figuur 17: Parkeervoorzieningen



## 5. Milieuaspecten

---

### 5.1 m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een m.e.r.(beoordelings)plicht.

### 5.2 Bodem

#### Wettelijke basis

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

#### Aanleiding en doel

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

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

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

#### Toetsing plangebied

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied Kreijtenberg 4 in gebruik als agrarische inrichting. Hier worden de bestaande varkensstallen gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte stallen wordt de bed & breakfastvoorziening opgericht.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden beoordeeld of het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.

### 5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan (zie figuur 18). Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Esperloop, die in de Verordening ruimte 2014 is aangegeven met de aanduiding “behoud en herstel van watersystemen”. De gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan. Het betreffen gebieden zoals waterlopen met de functie waternatuur en (natte) ecologische verbindingzones. Het beleid is hier gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het bestemmingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Deze bufferzone valt deels binnen het plangebied. De gemeente is echter voornemens de oorspronkelijk bestemming “Natuur” binnen de grenzen van het plangebied, ten zuiden van de Esperloop, te “verleggen” naar de gronden noordelijk van de loop, waarmee ook de ecologische verbindingzone rondom de loop wordt verlegd. Dit wordt middels een apart bestemmingsplan geregeld, dat door de gemeente wordt opgesteld. De 25-meterzone komt in de nieuwe situatie dan ook niet over het plangebied te liggen. De gronden binnen het plangebied die gelegen zijn tegen de ecologische verbindingzone worden door de initiatiefnemer ingericht als groen/natuur. In onderhavig bestemmingsplan worden regels opgenomen ter behoud en bescherming van de ecologische verbindingzone.



Figuur 18: Uitsnede kaart “Water” Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

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

## 5.4 Geurhinder

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

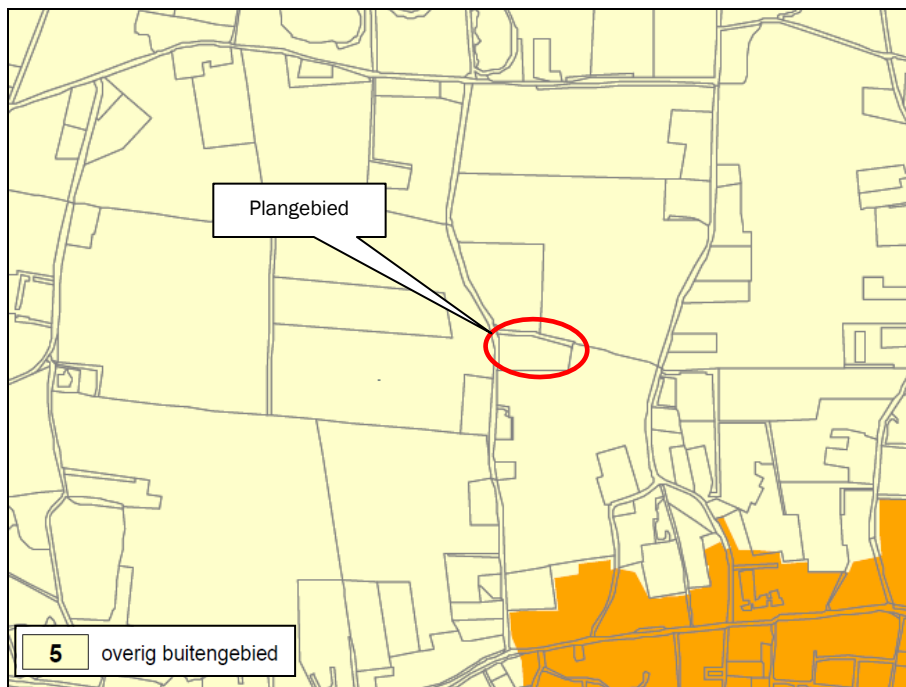
De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

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

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

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

In de “Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013” zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart “gemeentelijke normstelling” is het plangebied gelegen binnen de zone “overig buitengebied”, waar een geurnorm van 5,0 ouE/m<sup>3</sup> geldt (zie figuur 19).



Figuur 19: Uitsnede kaart “Gemeentelijke normstelling” Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

#### 5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Heibloem 1a (rundveehouderij): afstand circa 260 meter;
- Berken 12 (pluimveehouderij): afstand 180 meter;
- Nachtegaal 17 (varkenshouderij): afstand circa 160 meter;
- Kreijtenberg 2 (paardenhouderij): afstand circa 70 meter;
- Greef 6 (pluimveehouderij) ; afstand circa 800 meter;
- Wijbosch 2 (varkenshouderij): afstand circa 680 meter.

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



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de pluimveehouderijen op de locatie Berken 12 en Greef 6 geldt dat deze in bestemmingsplannen worden wegbestemd ten behoeve van de bouw van enkele woningen. De milieuvergunningen voor het houden van pluimvee zijn echter nog niet ingetrokken; derhalve worden deze veehouderijen toch meegenomen.

Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van het nieuwe bestemmingsvlak "Recreatie" is de de paardenhouderij op het adres Kreijtenberg 2 (rand agrarisch bouwvlak – rand bestemmingsvlak recreatie: 66 meter). Dit is buiten de afstandsgrens van 50 meter uit de Wgv.

Daarnaast worden geen nieuwe woningen en daarmee geurgevoelige objecten toegevoegd in het buitengebied; de voormalige bedrijfswoning en de nieuw op te richten BiO-woning zijn reeds planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2013".

Daarbij betreft de voormalige bedrijfswoning een voormalige agrarische bedrijfswoning in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (beëindigde bedrijfsvoering nà 19 maart 2000). Hier dient niet te worden getoetst aan de geldende geurnormen, maar dienen vaste afstanden in acht te worden genomen (50 meter buiten de bebouwde kom). Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

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

#### 5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

In de “Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013” is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder en in beeld gebracht. Op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie kan gesteld worden dat de achtergrondbelasting op de locatie dient te voldoen aan de streefwaarde van 20,0 ouE/m<sup>3</sup>.

Met behulp van het rekenprogramma “V-stacks gebied” is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de informatie uit het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant zoals beschikbaar op 1 maart 2016. De gegevens van de veehouderijen gelegen binnen een straal van 2,0 kilometer van de locatie zijn benut. De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage 4 van deze rapportage.

De volgende tabel geeft de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting op de receptorpunten van de locatie weer.

Tabel 2: Achtergrondbelasting plangebied

| Receptorpunt | Streefwaarde [ouE/m <sup>3</sup> ] | Geurbelasting [ouE/m <sup>3</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Hoekpunt 1   | 20,0                               | 3,73                                |
| Hoekpunt 2   | 20,0                               | 3,91                                |
| Hoekpunt 3   | 20,0                               | 3,60                                |
| Hoekpunt 4   | 20,0                               | 3,24                                |

### Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de cumulatieve geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt.

In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel<sup>1</sup>.

Tabel 3: Beoordeling milieukwaliteit

| Milieukwaliteit | Percentage geurgehinderden [%] |
|-----------------|--------------------------------|
| Zeer goed       | < 5                            |
| Goed            | 5-10                           |
| Redelijk goed   | 10-15                          |
| Matig           | 15-20                          |
| Tamelijk slecht | 20-25                          |
| Slecht          | 25-30                          |
| Zeer slecht     | 30-35                          |
| Extreem slecht  | 35-40                          |

Op basis van deze Handreiking is beoordeeld wat in de vigerende situatie het woon- en leefklimaat is met betrekking tot geur in de omgeving van de locatie.

De volgende tabel geeft per rekenpunt de milieukwaliteit weer.

Tabel 4: Milieukwaliteit gevoelige objecten

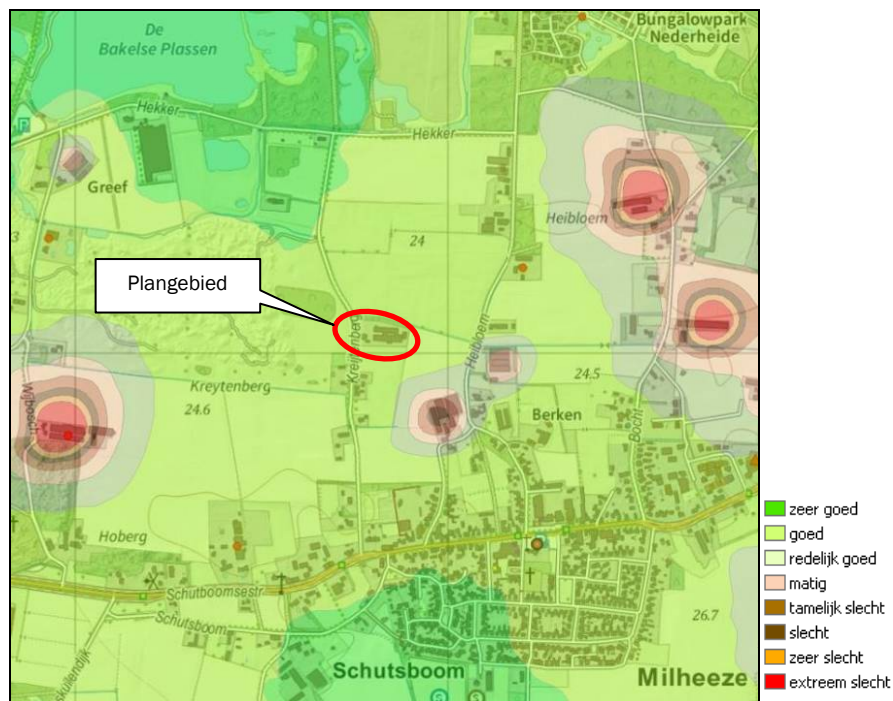
| Receptorpunt | Achtergrondbelasting [ouE/m <sup>3</sup> ] | Percentage geurgehinderden [%] | Milieukwaliteit |
|--------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Hoekpunt 1   | 2,34                                       | 6%                             | Goed            |
| Hoekpunt 2   | 2,35                                       | 6%                             | Goed            |
| Hoekpunt 3   | 2,36                                       | 6%                             | Goed            |
| Hoekpunt 4   | 2,41                                       | 6%                             | Goed            |

<sup>1</sup> SenterNovem, 2007



De kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de locatie wordt als “goed” beoordeeld en wordt daarmee aanvaardbaar geacht in het kader van de gemeentelijke gebiedsvisie.

De volgende figuur geeft de leefkwaliteit visueel voor de omgeving van Kreijtenberg 4 weer.



Figuur 21: Woon- en leefklimaat

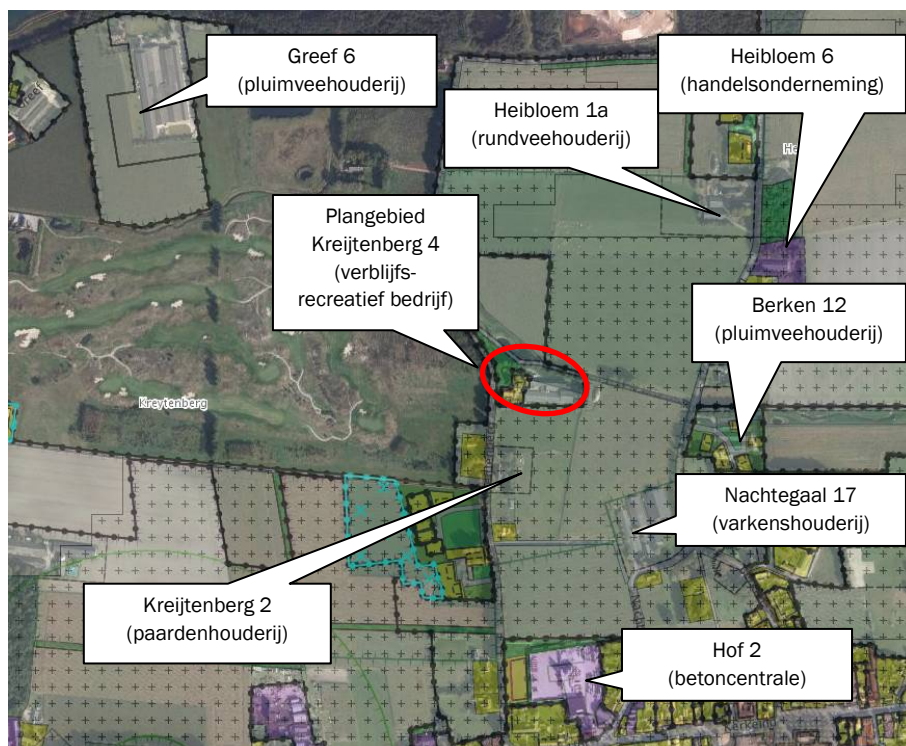
Vanuit het aspect geur worden gesteld dat aan de normen wordt voldaan en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd voor dit aspect.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



Figuur 22: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Tabel 5: Richtafstanden op basis van "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG)

| Categorie bedrijvigheid                                         | Richtafstanden (meters) |      |        |        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|------|--------|--------|
|                                                                 | Geur                    | Stof | Geluid | Gevaar |
| <b>Hof 2 (betoncentrale, transportbedrijf en garage)</b>        |                         |      |        |        |
| Betonmortelcentrale – p.c. < 100 ton/uur                        | 10                      | 50   | 100    | 10     |
| <b>Greef 6 en Berken 12 (pluimveehouderij)</b>                  |                         |      |        |        |
| Fokken en houden van pluimvee                                   | 200                     | 30   | 50     | 0      |
| <b>Heibloem 1a (rundveehouderij)</b>                            |                         |      |        |        |
| Fokken en houden van rundvee                                    | 100                     | 30   | 30     | 0      |
| <b>Nachtegaal 17 (varkenshouderij)</b>                          |                         |      |        |        |
| Fokken en houden van varkens                                    | 200                     | 30   | 50     | 0      |
| <b>Heibloem 6 (handelsonderneming)</b>                          |                         |      |        |        |
| Reparatiebedrijf landbouwmachines en – werktuigen (categorie 2) | 10                      | 10   | 30     | 10     |
| <b>Kreijtenberg 2 (paardenhouderij)</b>                         |                         |      |        |        |
| Fokken en houden van overige graasdieren (paardenfokkerij)      | 50                      | 30   | 30     | 0      |
| <b>Kreijtenberg 4 (verblijfsrecreatieve voorzieningen)</b>      |                         |      |        |        |
| Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)             | 30                      | 0    | 50     | 30     |

Er wordt bij alle omliggende bedrijvigheid voldaan aan de richtafstanden. Uitzonderingen zijn de varkenshouderij Nachtegaal 17 en de pluimveehouderij Berken 12; de afstand tussen de veehouderij en Kreijtenberg 4 bedraagt respectievelijk circa 160 meter en 180 meter. Echter, middels een geuronderzoek

is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling (zie paragraaf 5.4).

Omgekeerd dient ook aan de richtafstanden vanuit het recreatieve bedrijf aan Kreijtenberg 4 te worden voldaan. De grootste richtafstand is die voor geluid en bedraagt 50 meter. Het dichtstbijgelegen geluidgevoelige object betreft de woning Kreijtenberg 5. Deze woning ligt op meer dan 50 meter afstand van de nieuwe ontwikkeling.

De omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en omgekeerd ook niet.

## **5.6 Geluid**

### **5.6.1 Wegverkeerslawaaï**

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

De nieuw te bouwen verblijfsrecreatieve voorzieningen worden in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidgevoelige objecten. Daarnaast verandert het gebruik van de bestaande woningen Kreijtenberg 4 en de nieuw op te richten BiO-woning Kreijtenberg 4a niet; het blijven geluidsgevoelige bestemmingen. In het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is het aspect geluid reeds beoordeeld.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van de omliggende wegen is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

### **5.6.2 Industrielawaai**

Vanuit de nieuwe inrichting geldt op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en richtafstand voor Industrielawaai van 50 meter. Het dichtstbijgelegen geluidgevoelige object betreft de woning Kreijtenberg 5. Deze woning ligt op meer dan 50 meter afstand van de nieuwe ontwikkeling.

Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

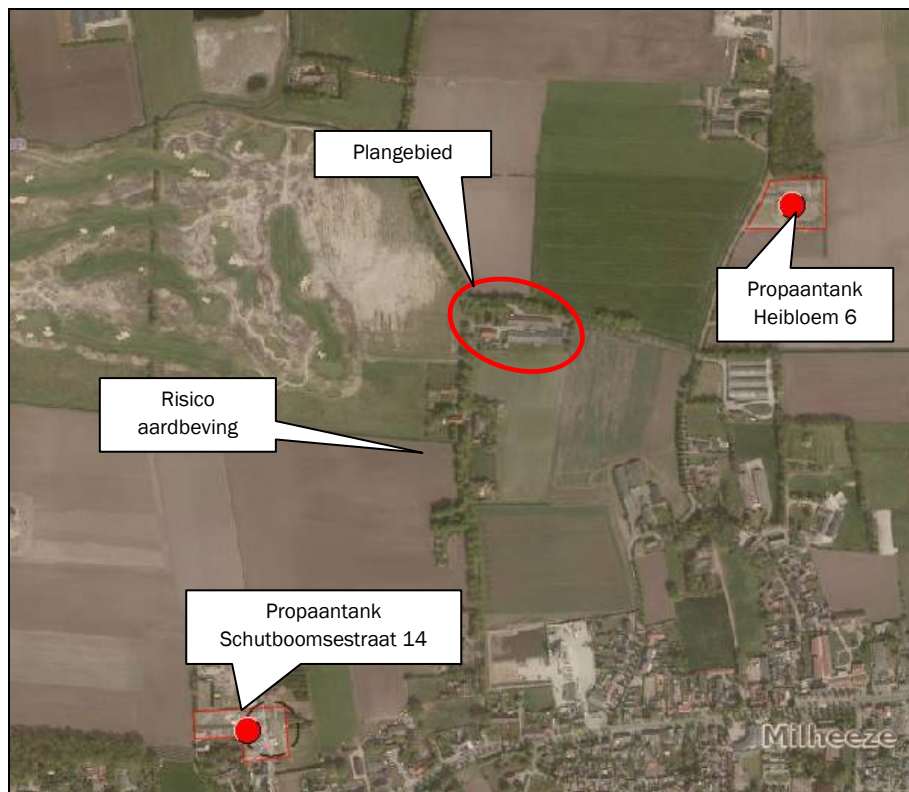
## **5.7 Externe veiligheid**

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

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

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

De volgende figuur laat de risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied zien.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbijgelegen bronnen zijn propaantanks bij bedrijven. De nieuwe ontwikkeling is buiten de risicoafstand gelegen.

Ten slotte ligt het plangebied binnen een aardbevingsgevoelig gebied (in verband met de nabijgelegen Peelrandbreuk). In deze zone kan een sterke beving plaatsvinden die schrikreacties veroorzaakt en lichte schade tot gevolg kan hebben.

Voor onderhavige ontwikkeling dient deze risico's in acht te worden genomen.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

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

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

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

#### **Niet in betekenende mate bijdragen**

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

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

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

#### **Toetsing initiatief**

De realisatie van het verblijfsrecreatieve bedrijf heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen per dag bedraagt naar schatting op topdagen in de zomer maximaal 50.

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

Daarbij neemt door de sanering van de varkenshouderij de fijn stof emissie vanuit de inrichting zeer sterk af en verbetert de luchtkwaliteit in de omgeving.



## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

### 6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

#### **Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021**

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noord-oost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en woonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

### **Keur Brabantse waterschappen**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

### ***Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater***

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoelheidsfactor \* 0,06 (in m)).

### **Gemeentelijk Watertakenplan**

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

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

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

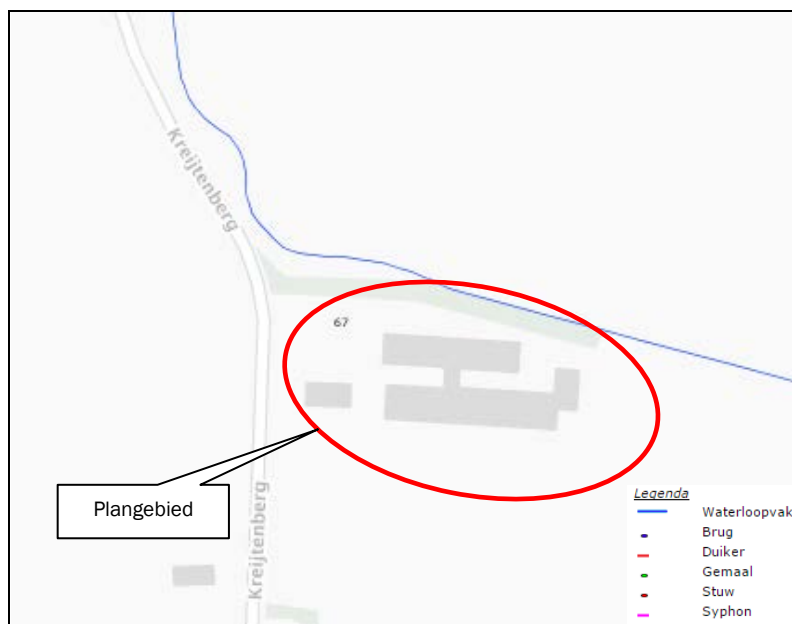
Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m<sup>2</sup> dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

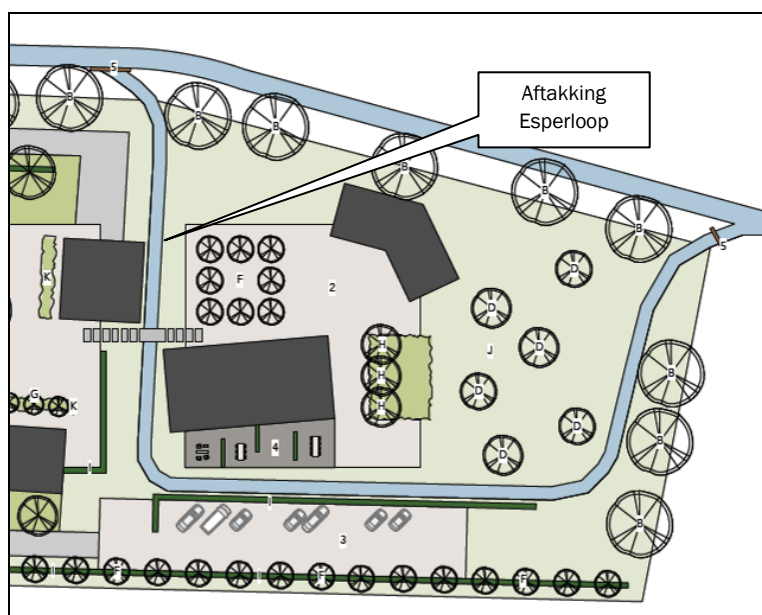
## 6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap Aa en Maas zien. In de directe omgeving van het plangebied is een leggerwatergang gelegen, de Esperloop. Deze watergang is aangewezen als ecologische verbindingszone en is reeds deels op dergelijke wijze ingericht. Er zijn brede en natuurvriendelijke oevers aangelegd. Bij de wijziging van de bestemming dient de beschermingszone (5 meter aan weerszijden van de Esperloop) in acht te worden genomen die geldt ter bescherming van de watergang. Deze zone wordt in het bestemmingsplan aangeduid als “vrijwaringszone – watergang”. De nieuwe schaapskooi/schuur/theehuis wordt buiten de beschermingszone van 5 meter gerealiseerd.



Figuur 24: Ligging leggerwatergangen waterschap omgeving plangebied (bron: [geoinformatie.aaenmaas.nl/portaal/legger\\_oppwater.html](http://geoinformatie.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppwater.html))

Een onderdeel van het plan is om een aftakking van de Esperloop te creëren en deze door het plangebied te leiden (zie onderstaande figuur).



Figuur 25: Aftakking Esperloop

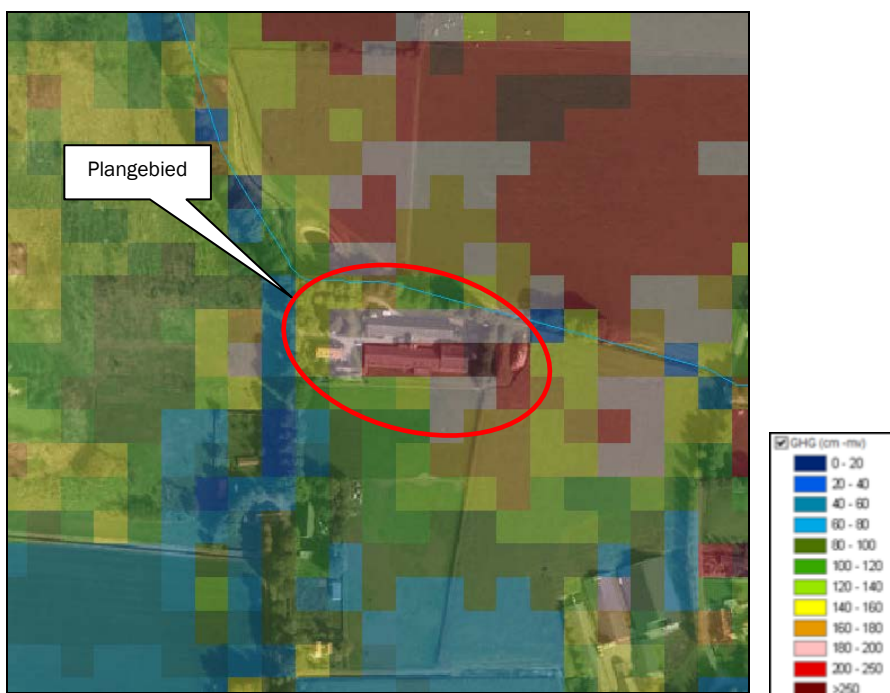
Het onderhoud van de aftakking zal geheel voor rekening en verantwoordelijkheid komen van de initiatiefnemer, zodat doorstroming gegarandeerd wordt. In geval van een te geringe doorstroming van de Esperloop kan de aftakking middels sluisjes worden afgesloten. Deze ontwikkeling wordt met het waterschap Aa en Maas voorbesproken.

## 6.4 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 60 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 200 centimeter onder het maaiveld (zie figuur 26 en 27).



Figuur 26: Uitsnede kaart "Gemiddelde hoogste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 27: Uitsnede kaart "Gemiddelde laagste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

## 6.5 Afvoer hemelwater

### Hydrologisch neutraal bouwen

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

### Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

De gezamenlijke oppervlakte van de te slopen varkensstallen bedraagt circa 2.120 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie wordt een nieuwe bed & breakfastvoorziening en schaapskooi/schuur/theehuis gerealiseerd met een oppervlakte van circa 450 m<sup>2</sup>. De nieuw aan te leggen parkeerplaats en erfverharding rondom de woningen en bed & breakfastvoorziening worden uitgevoerd in halfverharding; hier kan het hemelwater ter plaatse infiltreren.

In totaal is in de beoogde situatie sprake van een afname van verhard oppervlak. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bed & breakfastvoorziening en schaapskooi/schuur/theehuis kan afstromen naar de aftakking van de Esperloop die het terrein doorkruist. Ook bij extreme buien kan het hemelwater afkomstig van de verharding afstromen naar deze aftakking. Hiermee wordt eventuele wateroverlast voorkomen.

### Gebruik van niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

### Conclusie

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



## 7. Conclusie

---

Mts. Smits is voornemens op de locatie Kreijtenberg 4 te Milheeze een bed and breakfastaccommodatie en schaapskooi/schuur/theehuis te realiseren en de nieuwe ontwikkeling te bestemmen als “Recreatie”. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

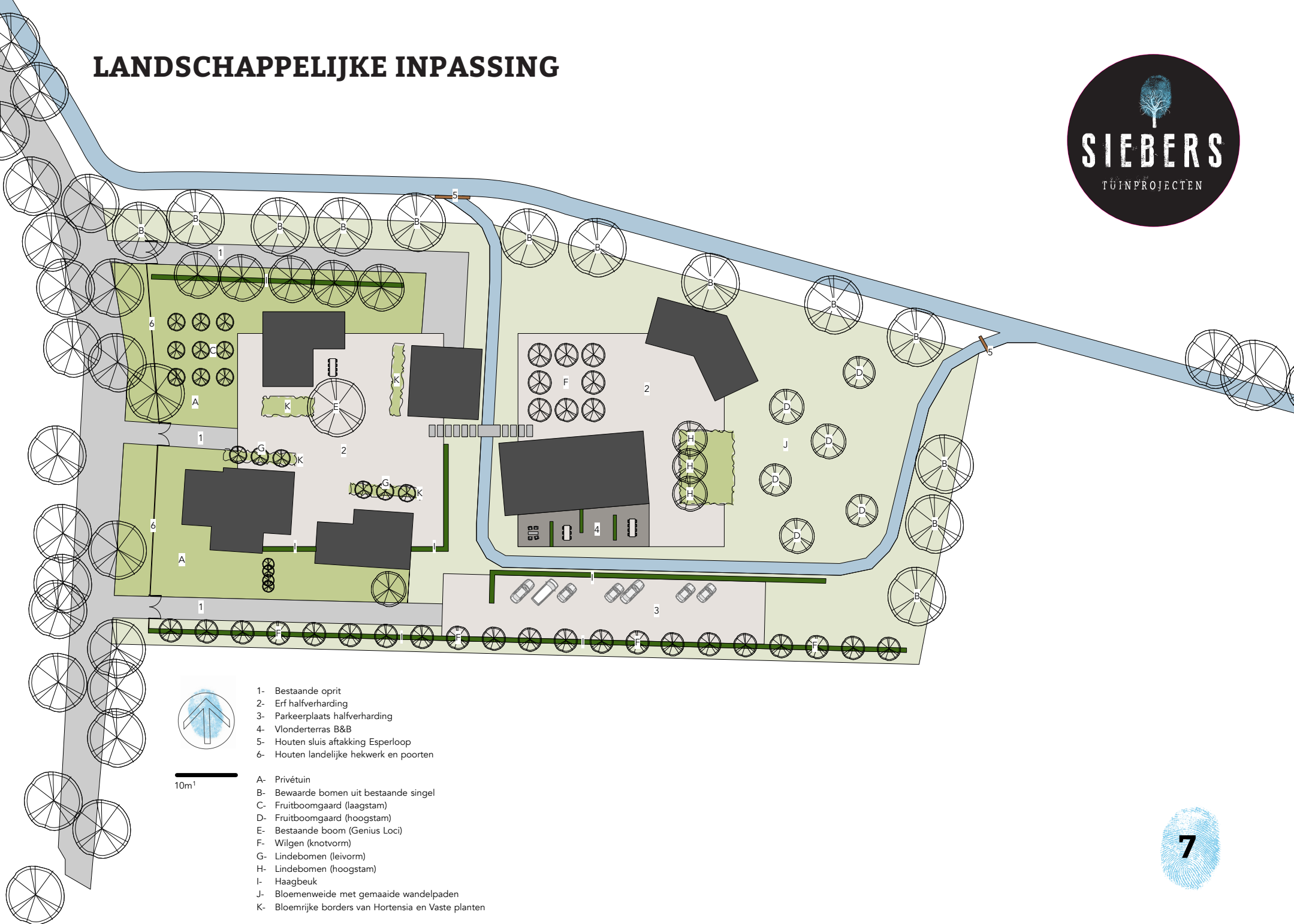
Het voorliggende rapport is de toelichting die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijk beleid voor de vestiging van een recreatieve functie.

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

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

## Bijlage 1 Tekening beoogde situatie

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



10m<sup>1</sup>

- 1- Bestaande oprit
- 2- Erf halfverharding
- 3- Parkeerplaats halfverharding
- 4- Vlonderterras B&B
- 5- Houten sluis aftakking Esperloop
- 6- Houten landelijke hekwerk en poorten

- A- Privétuin
- B- Bewaarde bomen uit bestaande singel
- C- Fruitboomgaard (laagstam)
- D- Fruitboomgaard (hoogstam)
- E- Bestaande boom (Genius Loci)
- F- Wilgen (knotvorm)
- G- Lindebomen (leivorm)
- H- Lindebomen (hoogstam)
- I- Haagbeuk
- J- Bloemenweide met gemaaide wandelpaden
- K- Bloemrijke borders van Hortensia en Vaste planten

## Bijlage 2    Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Kreijtenberg 4 te Milheeze

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Naam          | Familie Smits            |
| Locatie       | Kreijtenberg 4, Milheeze |
| Projectnummer | DN52.R001                |
| Datum         | 23-5-2016                |



| Waardevermeerdering van de grond  |                |               |   |                      |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---|----------------------|---------------|
| Oppervlakte plangebied            | 9605           | m²            |   |                      |               |
| <b>Huidige waarde</b>             | <i>Eenheid</i> | <i>Aantal</i> |   | <i>Prijs/eenheid</i> | <i>Totaal</i> |
| Agrarisch onbebouwd               | m²             | 4057          | € | 5,50 €               | 22.313,50     |
| Wonen                             | m²             | 1633          | € | 280,00 €             | 457.240,00    |
| Groen/natuur                      | m²             | 3915          | € | 1,00 €               | 3.915,00      |
|                                   | <i>Totaal</i>  | 9605          |   |                      |               |
|                                   |                |               |   | subtotaal            | € 483.468,50  |
| <b>Toekomstige waarde</b>         | <i>Eenheid</i> | <i>Aantal</i> |   | <i>Prijs/eenheid</i> | <i>Totaal</i> |
| Wonen (tot 1.000 m²)              | m²             | 1000          | € | 280,00 €             | 280.000,00    |
| Wonen (> 1.000 m²)                | m²             | 105           | € | 140,00 €             | 14.700,00     |
| Recreatie                         | m²             | 5175          | € | 25,00 €              | 129.375,00    |
| Groen/natuur                      | m²             | 3325          | € | 1,00 €               | 3.325,00      |
|                                   | <i>Totaal</i>  | 9605          |   |                      |               |
|                                   |                |               |   | subtotaal            | € 427.400,00  |
| <b>Totaal waardevermeerdering</b> |                |               |   | €                    | -56.068,50    |

| Investering                       |                            |              |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|
| Basisinspanning investering (20%) | €                          | -11.213,70   |
|                                   |                            |              |
|                                   | Verplichte basisinspanning | Investering  |
| TOTAAL                            | €                          | -11.213,70 - |



## Bijlage 3    Landschappelijk inpassingsplan

# LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

## RECREATIE / B&B BEDRIJF

**Opdracht**

Landschappelijke inpassing  
Recreatie / B&B bedrijf

**Opdrachtgever**

Fam. Smits  
Kreijtenberg 4  
5763 PR Milheeze

**SIEBERS TUINPROJECTEN**

Renseweg 52  
5424 PE De Mortel

0492 780 160  
[info@sieberstuinprojecten.nl](mailto:info@sieberstuinprojecten.nl)  
[sieberstuinprojecten.nl](http://sieberstuinprojecten.nl)

**Datum**

24 maart 2016

**Bladformaat**

A4

**Versie**

1.0

# INHOUDSOPGAVE

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Aanleiding                        | 3  |
| Inventarisatie                    | 4  |
| Landschappelijke inpassing        | 7  |
| Beplantingslijst                  | 9  |
| Sfeerimpressie                    | 11 |
| Ruimtelijke kwaliteitsverbetering | 12 |



de bomenrij- en lanenstructuur welke typerend is voor het gebied



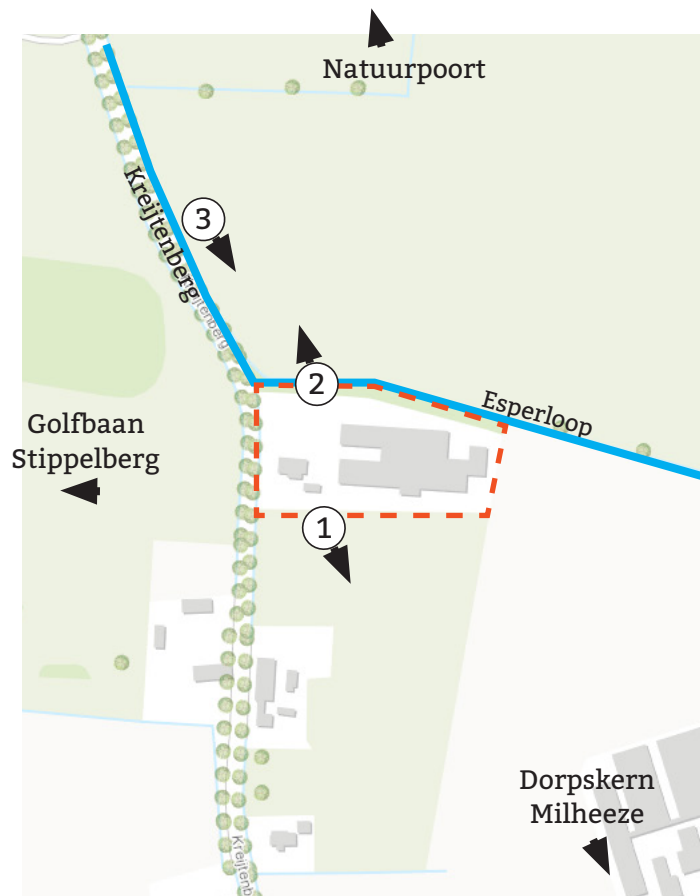
# AANLEIDING

Het project betreft een bestemmingswijziging van een perceel met agrarische bestemming naar recreatieve bestemming (aangegeven met rode stippellijn) aan de Kreijtenberg 4 te Milheeze.

Voor de wijziging in bestemming van het perceel geldt een verplichte landschapsinvestering bovenop het landschappelijk inpassen van het perceel. Deze landschapsinvestering zal worden behaald met het slopen van de stallen.

De investering in het groen valt dan ook buiten deze verplichte landschapsinvestering.

Plangebied 9605 m<sup>2</sup>



1

zicht richting dorpskern Milheeze



2

zicht richting Esperloop en Natuurpoort



3

zicht richting perceel vanuit Esperloop

# INVENTARISATIE LANDSCHAP

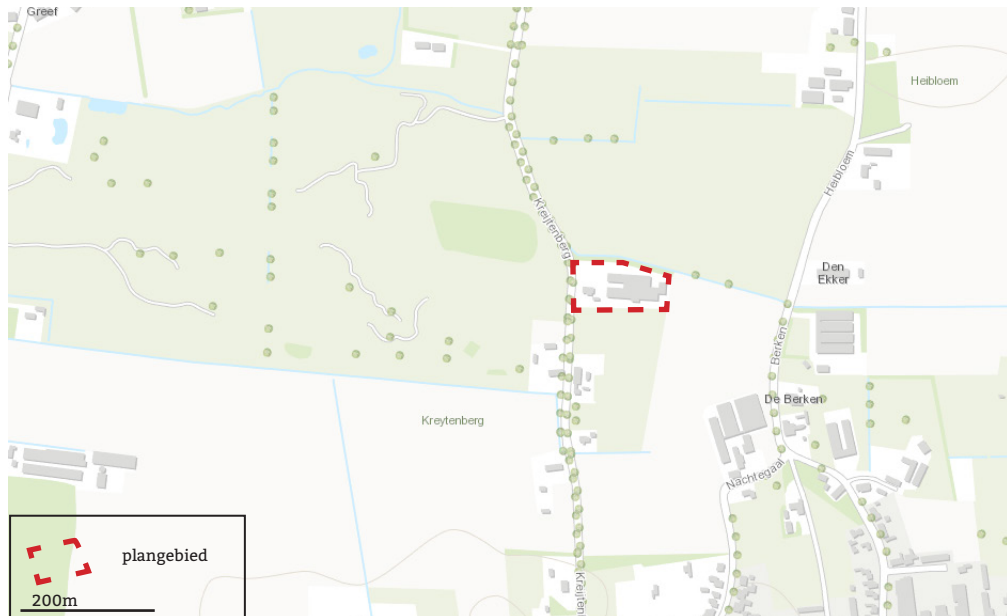


Het plangebied valt binnen de Peelkern. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluiting en ontwateringspatronen aangepast. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd, maar natuur en milieu staan onder druk. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw. Grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden. De bomenrij- en lanenstructuur is van belang voor struweelvogels. Lokaal zijn recreatieve complexen aanwezig. Water in het gebied vindt je vooral in de vorm van sloten.

Het plangebied ligt ten zuiden van natuurgebieden Nederheide met een oppervlakte van  $\pm 1000$  hectare. Naast bebossing bevinden zich hier poelen, zandverstuivingen, heide en bomenlanen. In dit gebied broeden  $\pm$  tachtig vogelsoorten, en ook Schotse hooglanders, eekhoorns, reeën, hazen en vossen vinden hier hun thuis.

Samengevat:

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





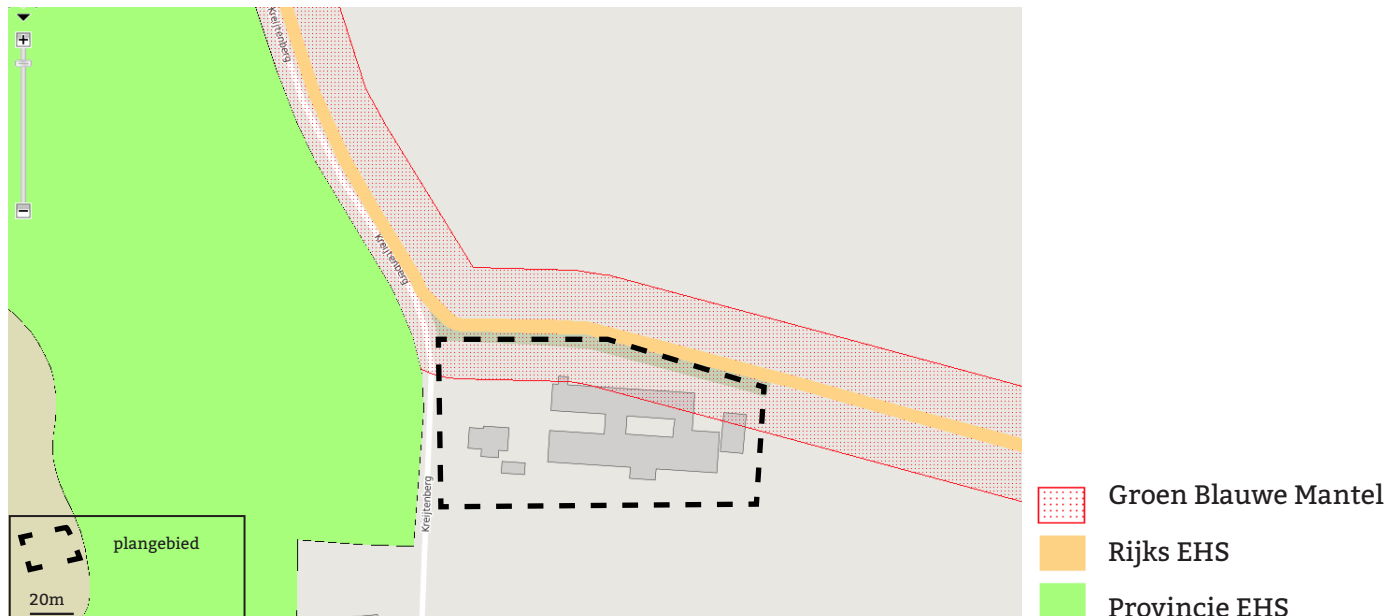
# INVENTARISATIE EHS / GROENBLAUWE MANTEL



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

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

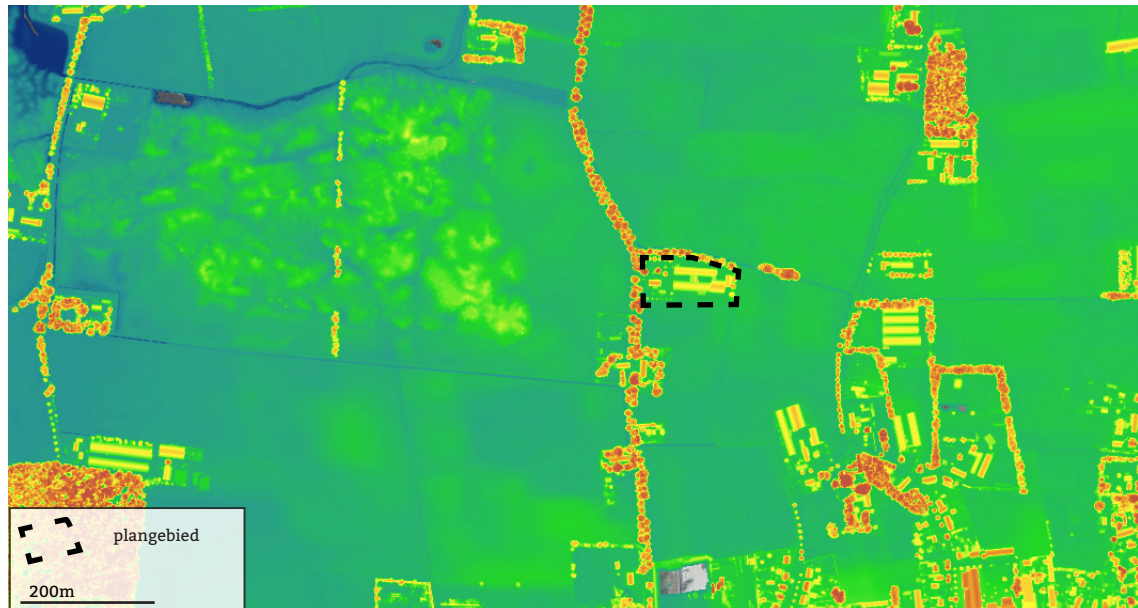
Het aangrenzende Provincie EHS gebied bestaat uit droog bos met productie en Droge Heide. Droge heide omvat zowel heiden, struwelen, kleine open zandige plekken en grazige vegetaties op arme zand- en leemgronden. Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar.



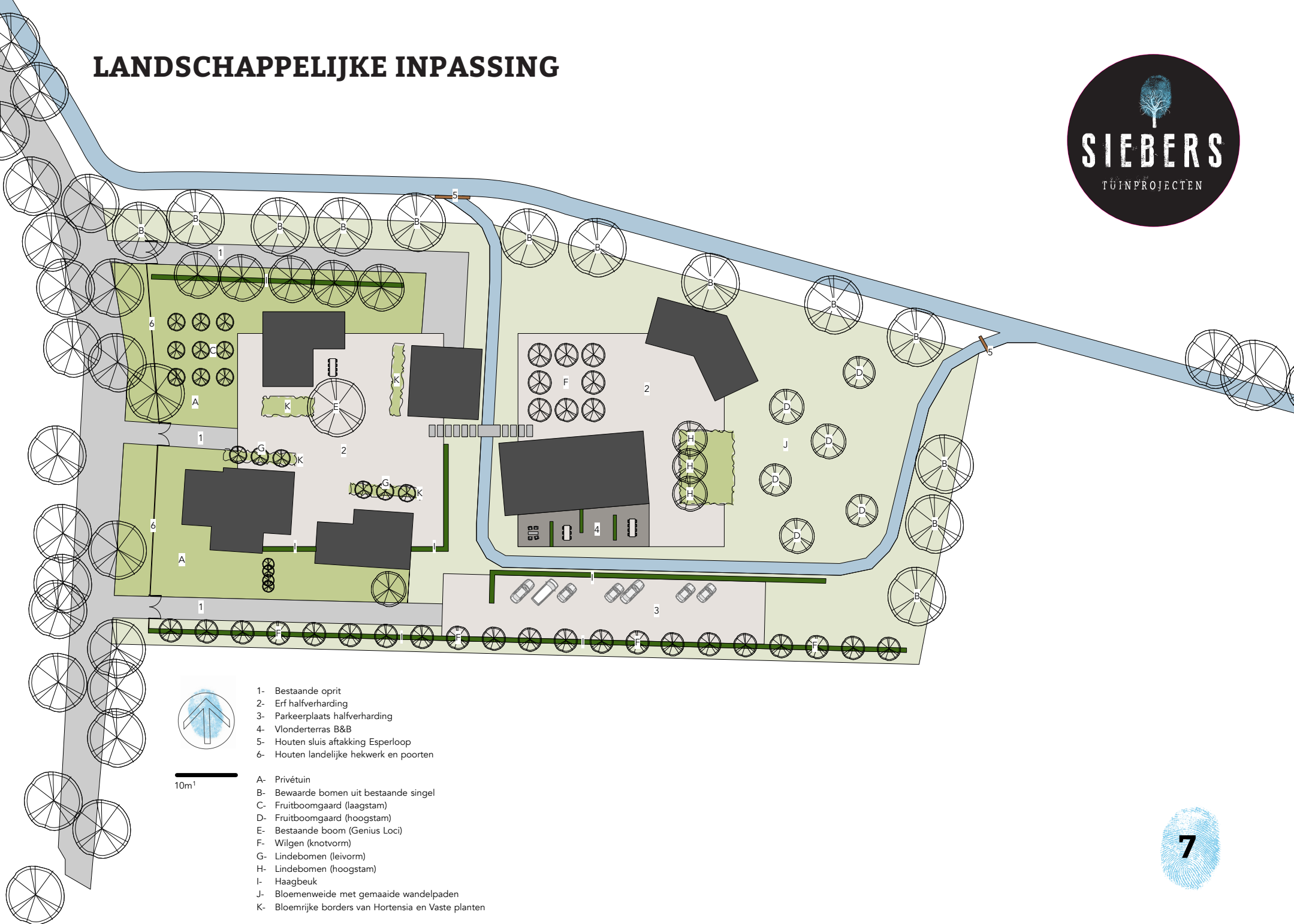
# INVENTARISATIE HOOGTE

Hoogte in het plangebied ligt rond de 24.5 m. boven NAP

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



# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



10m<sup>1</sup>

- 1- Bestaande oprit
- 2- Erf halfverharding
- 3- Parkeerplaats halfverharding
- 4- Vlonderterras B&B
- 5- Houten sluis aftakking Esperloop
- 6- Houten landelijke hekwerk en poorten

- A- Privétuin
- B- Bewaarde bomen uit bestaande singel
- C- Fruitboomgaard (laagstam)
- D- Fruitboomgaard (hoogstam)
- E- Bestaande boom (Genius Loci)
- F- Wilgen (knotvorm)
- G- Lindebomen (leivorm)
- H- Lindebomen (hoogstam)
- I- Haagbeuk
- J- Bloemenweide met gemaaide wandelpaden
- K- Bloemrijke borders van Hortensia en Vaste planten

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



## Plantoelichting

Vanuit de inventarisatie gewerkt naar een gedegen plan.

Vanuit het omliggende landschap is het perceel van de fam. Smits al netjes ingepast in het landschap. Wel is er gekeken om het zicht richting de natuurpoort in het noorden een wat meer open karakter te geven en het zicht richting de dorpskern in het zuiden wat meer te blokkeren d.m.v. Beukenhaag.

Het plan pakt de strakke lijnen op van het landschap en versterkt de kenmerkende eigenschappen van het omliggende gebied. Door het toepassen van inheemse plantensoorten krijgen flora en fauna meer ruimte op het perceel om zich te kunnen ontwikkelen. Denk hierbij aan de karakteristieke Leilindes tegen de gebouwen of bijvoorbeeld de Hoogstam fruitbomen in de bloemenweide voor Bijen en Vlinders.

Als thema voor het plangebied is gekozen voor een modern boerenerf. Door grote vlakken van halfverharding krijgen de gebouwen met verschillende functies een sterke samenhang. De opzet geeft zowel ruimte aan ontmoeting als aan rust en privé. En maakt het perceel tot een beleving voor de gasten van het B&B.

Een andere beleving op het perceel is de regelbare aftakking van de Esperloop. Door de Esperloop door het perceel te laten stromen zal het perceel interessanter worden voor bijv. waterranonkels, fonteinkruiden en sterrekroossoorten, platwormen, waterkevers, libellen, waterjuffers.

Alles samen zal het perceel een aanwinst zijn voor de omgeving. Zowel recreatief als voor flora en fauna.

# BEPLANTINGSLIJST



| Aantal                    | Opp.                | Latijnse naam           | Nederlandse naam    | Maat   |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------|
| <b>Beplanting</b>         |                     |                         |                     |        |
| 3 st                      |                     | Tilia cordata           | Winterlinde         | 12/14  |
| 6 st                      |                     | Tilia cordata (leivorm) | Winterlinde         | 12/14  |
| 6 st                      |                     |                         | Hoogstam fruitbomen | 12/14  |
| 9 st                      |                     |                         | Laagstam fruitbomen | 12/14  |
| 29 st                     |                     | Salix                   | Knotwilg            | 12/14  |
| 1055 st                   |                     | Carpinus betulus        | Haagbeuk            | 80/100 |
|                           | 1437 m <sup>2</sup> |                         | Privetuin           |        |
|                           | 199 m <sup>2</sup>  |                         | Bloemrijke border   |        |
|                           | 2084 m <sup>2</sup> |                         | Bloemenweide        |        |
|                           | 1952 m <sup>2</sup> |                         | Gazon               |        |
|                           | <b>totaal</b>       |                         |                     |        |
| Oppervlakte groen         | 5672 m <sup>2</sup> |                         |                     |        |
| Oppervlakte plangebied    | 9605 m <sup>2</sup> |                         |                     |        |
| Groen % t.o.v. plangebied | 59 %                |                         |                     |        |



# BEPLANTINGSLIJST



Carpinus betulus



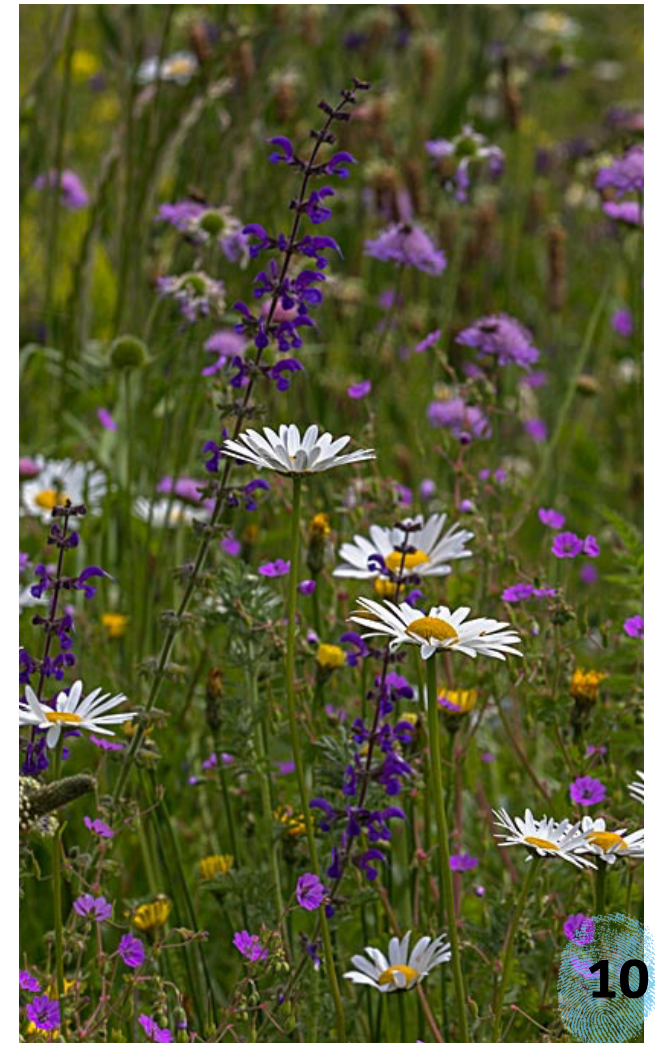
Tilia cordata



Salix alba



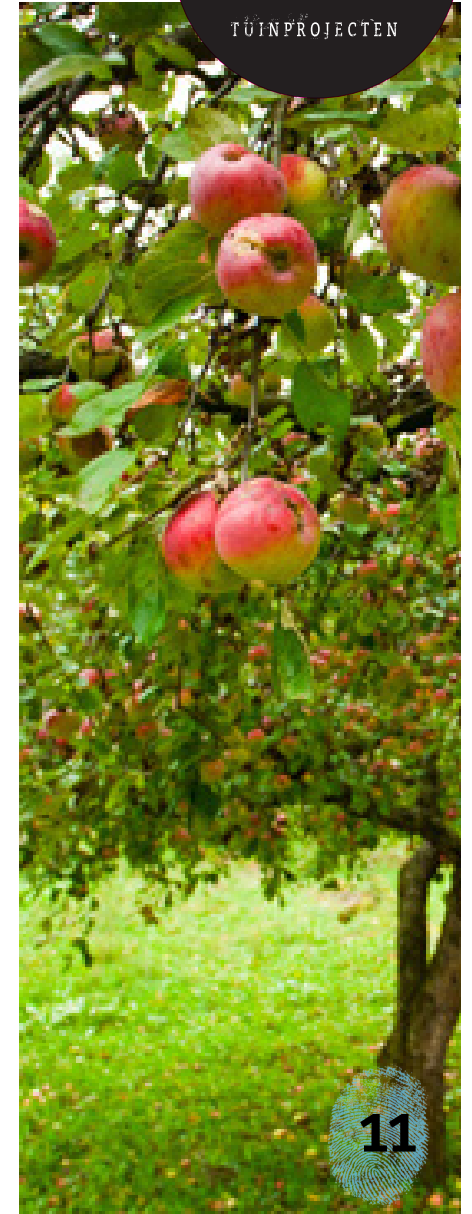
Pyrus communis



Bloemenweide



# SFEERIMPRESSIE



## Bijlage 4 Invoergegevens en resultaten V-Stacks Gebied

## Receptorenbestand

| Identifier | X-coördinaat | Y-coördinaat | NORM-OU | Receptorpunt Kreijtenberg 4-4a |
|------------|--------------|--------------|---------|--------------------------------|
| 1          | 181899       | 391069       | 20      | Hoekpunt 1                     |
| 2          | 181889       | 391025       | 20      | Hoekpunt 2                     |
| 3          | 181752       | 391030       | 20      | Hoekpunt 3                     |
| 4          | 181751       | 391094       | 20      | Hoekpunt 4                     |

## Veehouderijen

| IDNR | X_COORD | Y_COORD | EP-hoogte | GemGebH | EP-bindiam | EP-uittree | E-Vergund | E-MaxVerg | Gemeente     | Adres           | Huisnr. | Postcode | Woonplaats |
|------|---------|---------|-----------|---------|------------|------------|-----------|-----------|--------------|-----------------|---------|----------|------------|
| 1    | 0       | 0       | 0         | 0       | 0          | 0          | 0         | 0         | 0            | 0               | 0       | 0        | 0          |
| 2    | 180288  | 390053  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Overschot       | 21      | 5761EJ   | BAKEL      |
| 3    | 180151  | 389908  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 8935      | 8935      | Gemert-Bakel | Oldert          | 2       | 5761PA   | BAKEL      |
| 4    | 180535  | 389767  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 19550     | 19550     | Gemert-Bakel | Oldert          | 5       | 5761PA   | BAKEL      |
| 5    | 180849  | 389370  | 2.3       | 3.45    | 6.05       | 0.4        | 23399     | 23399     | Gemert-Bakel | Oldert          | 6       | 5761PA   | BAKEL      |
| 6    | 180925  | 389585  | 1.9       | 5       | 2.69       | 0.4        | 10800     | 10800     | Gemert-Bakel | Oldert          | 7       | 5761PA   | BAKEL      |
| 7    | 181110  | 389201  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Oldert          | 8       | 5761PA   | BAKEL      |
| 8    | 180400  | 389659  | 8.4       | 6.1     | 0.5        | 0.4        | 17088     | 17088     | Gemert-Bakel | Hollevoort      | 1       | 5761PC   | BAKEL      |
| 9    | 180181  | 389644  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 4343      | 4343      | Gemert-Bakel | Hollevoort      | 3       | 5761PC   | BAKEL      |
| 10   | 179955  | 389138  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Kuundert        | 2       | 5761PE   | BAKEL      |
| 11   | 180045  | 391938  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Ven             | 1       | 5761RL   | BAKEL      |
| 12   | 180224  | 392348  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Ven             | 3       | 5761RL   | BAKEL      |
| 13   | 180085  | 391263  | 4.95      | 4.6     | 0.97       | 3.38       | 23138     | 23138     | Gemert-Bakel | Zand            | 8       | 5761RM   | BAKEL      |
| 14   | 180801  | 390309  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Roessel         | 10      | 5761RP   | BAKEL      |
| 15   | 180585  | 390359  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Roessel         | 8       | 5761RP   | BAKEL      |
| 16   | 180694  | 392871  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 107       | 107       | Gemert-Bakel | Nederheide      | 2       | 5761RT   | BAKEL      |
| 17   | 180952  | 392714  | 4.27      | 5.13    | 3.77       | 2.1        | 53449     | 53449     | Gemert-Bakel | Nederheide      | 4       | 5761RT   | BAKEL      |
| 18   | 180664  | 389438  | 3.28      | 3.65    | 1.49       | 2.68       | 48518     | 48518     | Gemert-Bakel | Kuundertseheide | 1       | 5761RX   | BAKEL      |
| 19   | 183807  | 389713  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Bankert         | 12      | 5763AA   | MILHEEZE   |
| 20   | 183239  | 389627  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 22080     | 22080     | Gemert-Bakel | Bankert         | 4       | 5763AA   | MILHEEZE   |
| 21   | 183068  | 390154  | 5.77      | 4.67    | 1.76       | 3.01       | 21202     | 21202     | Gemert-Bakel | Hoeven          | 2       | 5763AB   | MILHEEZE   |
| 22   | 183176  | 390185  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 3220      | 3220      | Gemert-Bakel | Hoeven          | 3       | 5763AB   | MILHEEZE   |
| 23   | 183234  | 390040  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 18400     | 18400     | Gemert-Bakel | Hoeven          | 7       | 5763AB   | MILHEEZE   |
| 24   | 183173  | 390028  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 78        | 78        | Gemert-Bakel | Hoeven          | 9       | 5763AB   | MILHEEZE   |
| 25   | 182924  | 390264  | 3.25      | 3.8     | 1.56       | 2.75       | 21676     | 21676     | Gemert-Bakel | Heikamp         | 4       | 5763AC   | MILHEEZE   |
| 26   | 182685  | 390492  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Milheesestraat  | 16      | 5763AD   | MILHEEZE   |
| 27   | 182509  | 391165  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 0         | 0         | Gemert-Bakel | Bocht           | 17      | 5763BE   | MILHEEZE   |
| 28   | 182697  | 391073  | 6         | 6       | 0.5        | 4          | 32200     | 32200     | Gemert-Bakel | Bocht           | 20      | 5763BE   | MILHEEZE   |



|    |        |        |      |      |      |      |       |       |              |              |    |        |          |
|----|--------|--------|------|------|------|------|-------|-------|--------------|--------------|----|--------|----------|
| 29 | 182140 | 390953 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 6840  | 6840  | Gemert-Bakel | Berken       | 12 | 5763BH | MILHEEZE |
| 30 | 181974 | 390824 | 5.17 | 4.27 | 1.2  | 2.85 | 10681 | 10681 | Gemert-Bakel | Nachtegaal   | 17 | 5763BK | MILHEEZE |
| 31 | 181413 | 390208 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Schutsboom   | 11 | 5763BP | MILHEEZE |
| 32 | 181603 | 390208 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Schutsboom   | 5A | 5763BP | MILHEEZE |
| 33 | 181569 | 390137 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Schutsboom   | 7  | 5763BP | MILHEEZE |
| 34 | 183397 | 390135 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Laren        | 4A | 5763PB | MILHEEZE |
| 35 | 183598 | 391559 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 6478  | 6478  | Gemert-Bakel | Klef         | 1  | 5763PG | MILHEEZE |
| 36 | 183137 | 391101 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 13490 | 13490 | Gemert-Bakel | Steenoven    | 1  | 5763PH | MILHEEZE |
| 37 | 183044 | 391021 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Steenoven    | 1A | 5763PH | MILHEEZE |
| 38 | 183192 | 391285 | 4.37 | 4.37 | 1.44 | 3.09 | 26058 | 26058 | Gemert-Bakel | Steenoven    | 3  | 5763PH | MILHEEZE |
| 39 | 182857 | 390901 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 9386  | 9386  | Gemert-Bakel | Weijer       | 3  | 5763PJ | MILHEEZE |
| 40 | 182909 | 391057 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 19687 | 19687 | Gemert-Bakel | Weijer       | 5  | 5763PJ | MILHEEZE |
| 41 | 182958 | 391408 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 1364  | 1364  | Gemert-Bakel | Kaak         | 3  | 5763PK | MILHEEZE |
| 42 | 182516 | 391405 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 39735 | 39735 | Gemert-Bakel | Haag         | 1B | 5763PM | MILHEEZE |
| 43 | 182659 | 391439 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 461   | 461   | Gemert-Bakel | Haag         | 6  | 5763PM | MILHEEZE |
| 44 | 182110 | 391340 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Heibloem     | 1A | 5763PN | MILHEEZE |
| 45 | 181750 | 390910 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Kreijtenberg | 2  | 5763PR | MILHEEZE |
| 46 | 181007 | 391498 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 5085  | 5085  | Gemert-Bakel | Greef        | 6  | 5763PS | MILHEEZE |
| 47 | 180979 | 390791 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 44181 | 44181 | Gemert-Bakel | Wijbosch     | 2  | 5763PT | MILHEEZE |
| 48 | 181356 | 389173 | 5.35 | 4.75 | 0.5  | 2.2  | 1700  | 1700  | Gemert-Bakel | Oldert       | 9  | 5763PV | MILHEEZE |
| 49 | 182226 | 389216 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 4730  | 4730  | Gemert-Bakel | Wolfskamp    | 10 | 5763PW | MILHEEZE |
| 50 | 181865 | 389266 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 1209  | 1209  | Gemert-Bakel | Wolfskamp    | 5  | 5763PW | MILHEEZE |
| 51 | 181402 | 389401 | 4.76 | 3.06 | 0.93 | 3.39 | 19900 | 19900 | Gemert-Bakel | Kaweide      | 3  | 5763PX | MILHEEZE |
| 52 | 181396 | 389776 | 6    | 6    | 0.5  | 4    | 0     | 0     | Gemert-Bakel | Kaweide      | 5  | 5763PX | MILHEEZE |
| 53 | 183106 | 391390 | 3    | 3.6  | 2.45 | 1.4  | 17780 | 17780 | Gemert-Bakel | Kuikenvlaas  | 2  | 5763PZ | MILHEEZE |

## Resultaten

| Identifier | X-coördinaat | Y-coördinaat | NORM-OU | Receptorpunt Kreijtenberg 4-4a | Geurbelasting |
|------------|--------------|--------------|---------|--------------------------------|---------------|
| 1          | 181899       | 391069       | 20      | Hoekpunt 1                     | 3,730         |
| 2          | 181889       | 391025       | 20      | Hoekpunt 2                     | 3,913         |
| 3          | 181752       | 391030       | 20      | Hoekpunt 3                     | 3,601         |
| 4          | 181751       | 391094       | 20      | Hoekpunt 4                     | 3,240         |