



Ruimtelijke onderbouwing

Splitsing landhuizen
Landgoed Nieuwen Huys
De Mortel

Projectlocatie

Landgoed Nieuwen Huys, Milschot De Mortel

Omschrijving project

Ruimtelijke onderbouwing wijzigingsplan splitsing landhuizen

Projectnummer

SMT01.R001

Datum rapportage

8 november 2018, versie 03

Opgesteld door

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	4
2.3	Onderbouwing noodzaak splitsing	4
2.4	Vormgeving gebouwen en beeldkwaliteit	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020	10
3.3.2	Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'	10
4.	Ruimtelijke aspecten	12
4.1	Natuur	12
4.1.1	Gebiedsbescherming	12
4.1.2	Soortenbescherming	13
4.2	Landschappelijke waarden	14
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	16
4.3.2	Archeologische waarden	16
4.4	Parkeren en ontsluiting	17
4.4.1	Parkeren	17
4.4.2	Ontsluiting	17
5.	Milieuaspecten	18
5.1	Bodem	18
5.2	Water	19
5.3	Bedrijven en milieuzonering	19
5.4	Geluid	19
5.4.1	Wegverkeerslawaaai	19
5.4.2	Industrielawaai	20
5.5	Geurhinder	20
5.5.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	20
5.5.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	20
5.6	Luchtkwaliteit	21
5.7	Externe veiligheid	22
6.	Waterparagraaf	23
6.1	Watertoets	23
6.2	Waterbeleid	23
6.3	Oppervlaktewater	25

6.4	Grondwater	25
6.5	Afvoer hemelwater	26
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2	Economische uitvoerbaarheid	27
8.	Juridische verantwoording	28
8.1	Algemene opzet	28
8.2	Toelichting op de verbeelding	28
8.3	Toelichting op de regels	28

Bijlagen

- Inrichtingsschets beoogde situatie
- Landschappelijk inpassingsplan
- Onderbouwing natuurinrichting
- Invoergegevens en resultaten geurberekeningen V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Milschot te De Mortel is Landgoed Nieuwen Huys gelegen, dat de initiatiefnemer middels de provinciale landgoederenregeling is ontwikkeld. Op 22 juli 2010 is het bestemmingsplan 'Landgoed Nieuwen Huys' vastgesteld, waarin onder andere de oprichting van een viertal landhuizen mogelijk wordt gemaakt.

Dit plan is in zijn geheel opgenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

De initiatiefnemer is voornemens een drietal reeds bestemde (nog niet gerealiseerde) landhuizen op te splitsen in totaal zes wooneenheden (twee wooneenheden per landhuis). In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.1) die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' een landhuis te splitsen in een tweetal wooneenheden. De betreffende kavels vormen het plangebied.

Voor de splitsing van de landhuizen dient derhalve een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

Onderhavige rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing, die de uitvoerbaarheid van het plan in beeld brengt.

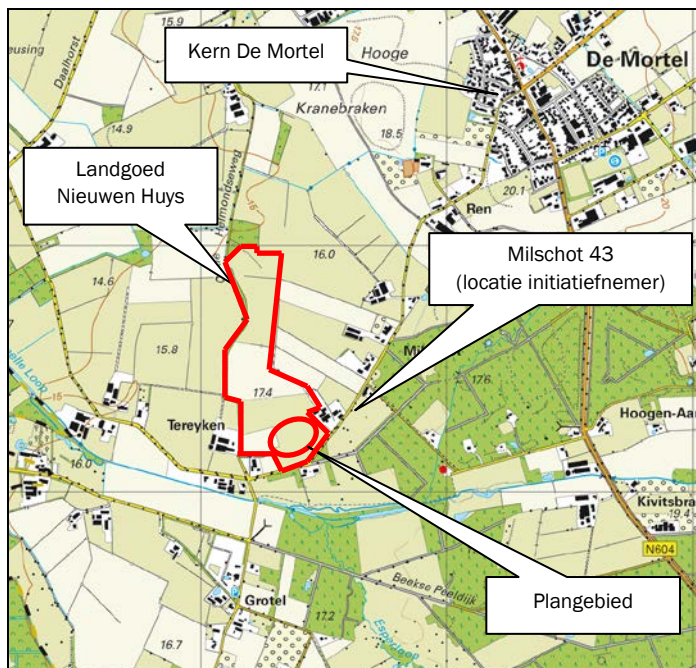
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidwesten van de kern De Mortel (afstand circa 1,3 kilometer). Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie G, nummers 1736 (gedeeltelijk), 1738, 1739, 1740 en 1741.

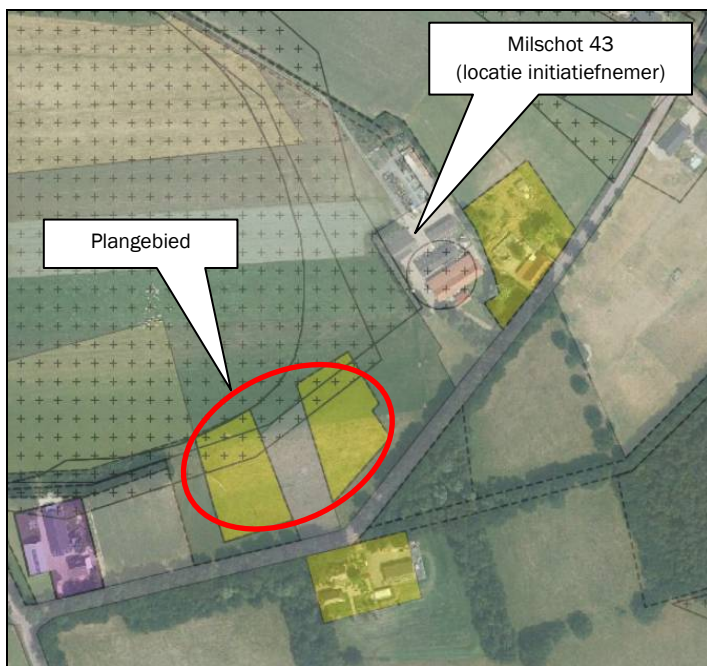
Aan de noord-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan de gronden die onderdeel uitmaken van het landgoed. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de weg Milschot.

De omgeving is overwegend agrarisch van karakter met enkele percelen natuur en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren laten de ligging van het plangebied zien.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Landgoed Nieuwen Huys. Dit landgoed is op basis van de notitie 'Rood voor Groen: Nieuwe landgoederen in Brabant' (2004) gerealiseerd. Op 22 juli 2010 is het bestemmingsplan 'Landgoed Nieuwen Huys' vastgesteld. Dit plan is één op één opgenomen in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

Ten behoeve van dit nieuwe landgoed is circa 20 hectare grond ingezet. In het kader van de Reconstructie was het grondgebied van de initiatiefnemer aangemerkt als 'extensiveringsgebied natuur'.

De initiatiefnemer wilde op deze locatie meewerken aan de gedeeltelijke beëindiging van de intensieve veehouderij (Milschot 43) en daarmee invulling geven aan de doelstellingen binnen het extensiveringsgebied.

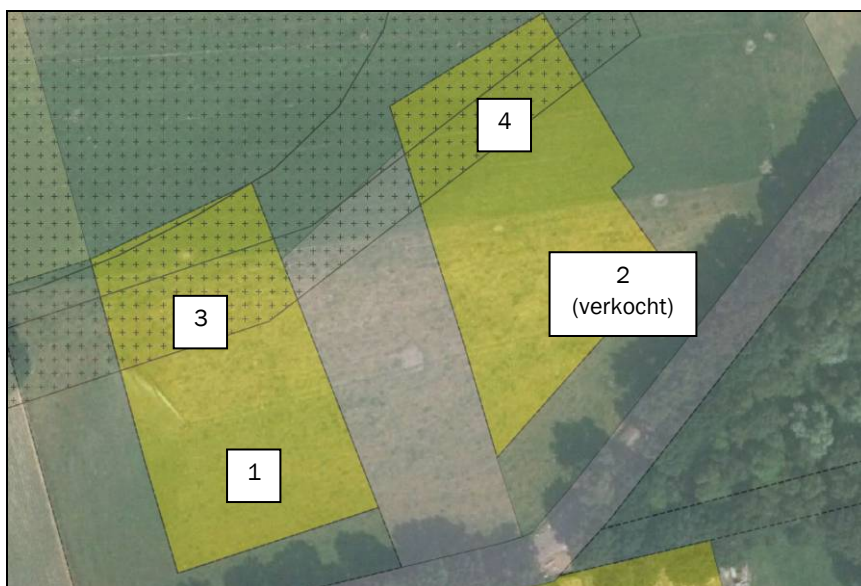
Middels het oprichten van een nieuw landgoed wenste de initiatiefnemer het oorspronkelijke landgoed, Hoeve Nieuwen Huys, terug te brengen in de sfeer van deze tijd.

Voor de gewenste landgoedontwikkeling zijn de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en is extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting bestaat onder andere uit nieuw aan te leggen bos, struweelbeplanting, extensief beheerd grasland, een bomenweide, een boomgaard, een perceel landbouwgrond, een theehuis en een poel.

Op het landgoed is een viertal bouw kavels gelegen voor de realisatie van landgoedwoningen. De totale oppervlakte van de bouw kavels bedraagt circa 1,1 hectare. De woningen zijn geclusterd rondom de enigszins taps toelopende centrale weide. De vier woningen zijn elk geplaatst op woningkavels die aan drie zijden grotendeels omzoomd worden door bos. De grootte van de kavels varieert van 1.500 m² tot 2.500 m².

De landhuizen zijn nog niet gerealiseerd. Eén bouw kavel is verkocht; voor de bouw van dit landhuis is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Onderstaande figuur toont de bestaande situatie.



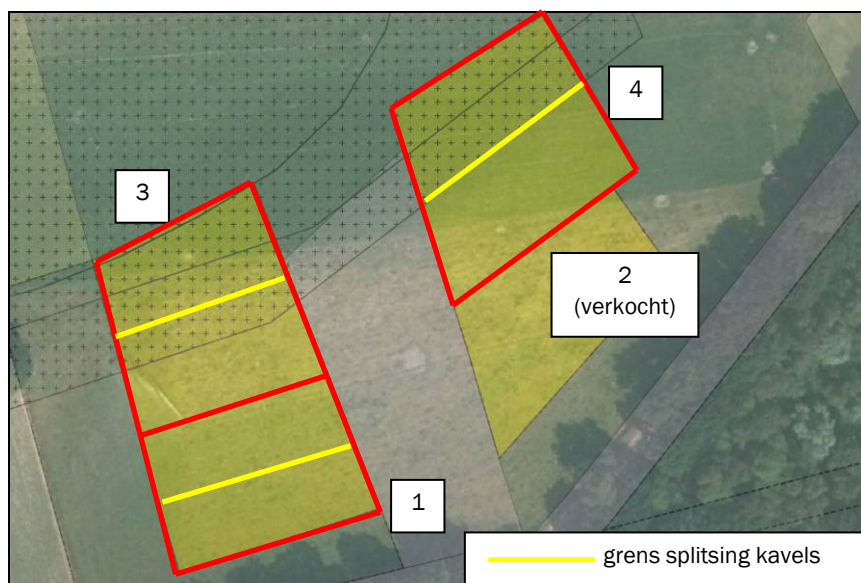
Figuur 3: Ligging kavels

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens een drietal reeds bestemde landhuizen op te splitsen in een tweetal wooneenheden. In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.1) die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' een landhuis te splitsen in een tweetal wooneenheden.

Voor de splitsing van de landhuizen dient derhalve een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

De volgende figuur toont de inrichtingsschets van de beoogde situatie (zie bijlage).



Figuur 4: Situatieschets gesplitste kavels beoogde situatie

2.3 Onderbouwing noodzaak splitsing

Het plan omvat de splitsing van een drietal landhuizen.

Vanaf het moment dat de gemeenteraad het plan goedkeurde in 2010 tot 2018 zijn ondanks verschillende advertenties en inspanningen van makelaars geen kavels verkocht. De belangstelling nam echter flink toe toen het splitsen van de woningen mogelijk werd (middels een wijzigingsbevoegdheid in het herziene bestemmingsplan buitengebied) en de economie weer aantrok.

Gelet op de onzekere positie waarin de initiatiefnemer tijdens deze periode verkeerde, heeft hij veel energie gestoken in de realisatie van het Landgoed Nieuwen Huys.

Voor de drie te splitsen kavels en landhuizen bestaan op dit moment concrete plannen.

Met een tweetal potentiële kopers voor de percelen G 1740 en G 1741 (gesplitste kavel: nr. 1 in figuur 3) is een schriftelijke overeenkomst gesloten. In het kadaster zijn deze percelen reeds vastgelegd.

Voor het perceel G 1738 (gesplitste kavel: nr. 4 in figuur 3) is een overeenkomst gesloten met een tweetal partijen (waaronder de initiatiefnemer zelf).

Op een van kavels van de te splitsen kavel 3 (G 1736 gedeeltelijk) is door een partij een optie genomen.

Voor de andere helft van kavel 3 is ook belangstelling.

2.4 Vormgeving gebouwen en beeldkwaliteit

Bij het ontwerp en vormgeving van de woningen wordt enerzijds uitgegaan van de bouwregels voor de landhuizen die reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn verwerkt en anderzijds van randvoorwaarden die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan buitengebied (hieraan voldoen de bouwregels uit het bestemmingsplan). Verder wordt aangesloten bij de Gereedheidskist Gemert-Bakel.

De verschijningsvorm van de gebouwen heeft allure. Aan de vormgeving en uitstraling van de gebouwen wordt een eigentijdse draai gegeven. Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa. Ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (zoals hout en/of bakstenen). De nieuwe bebouwing levert een bijdrage aan de streekeigenheid.

De volgende figuur toont een impressie van de vormgeving en architectuur van een van de op te richten landhuizen (adres Milschot 51; kavel 1) (zie ook bijlage).



Figuur 5: Impressies landhuis Milschot 51

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.

Het nationale beleid bevat geen specifieke beleidsregels voor onderhavig initiatief, gezien de kleinschaligheid ervan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van enkele woonheden en wordt derhalve niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Een verdere toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

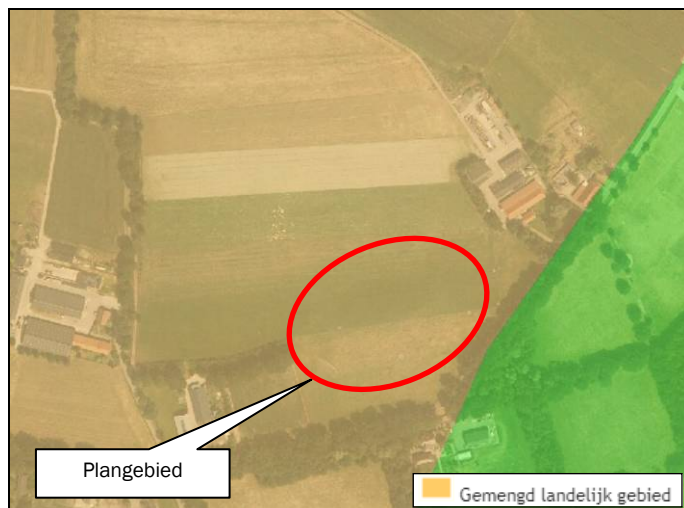
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in

werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen de thema's 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'.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



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

Binnen deze structuur is de agrarische sector de belangrijkste grondgebruiker. Doelstelling van de provincie is dat de verschillende functies zoals natuur, landschap, recreatie, wonen en werken zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Dit betekent dat er naast agrarische functies tevens ruimte is voor andere functies zoals wonen en niet-agrarische functies. Onderhavig initiatief past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld; deze is 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. Alle wijzigingen van nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 31 juli 2018.

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.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede Integrale plankaart' Verordening ruimte Noord-Brabant

Tot het 'gemengd landelijk gebied' behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingzone, 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.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' en gelden de 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit', 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen' en 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking'. De regels ten aanzien van stalderingsgebied, mestbewerking en veehouderijen zijn niet van toepassing omdat het initiatief niet toeziet op de ontwikkeling van een veehouderij, mestbewerkingsactiviteiten of toename van de oppervlakte van dierenverblijven.

De volgende regels uit de Verordening ruimte zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.9 Landgoederen.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande (planologisch vastgelegde, maar nog niet gerealiseerde) bouwpercelen. Deze worden in de beoogde situatie opgesplitst, maar de totale oppervlakte aan bouwperceel blijft gelijk. Er vindt dan ook geen toename van het bestaande ruimtebeslag plaats. Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied wijzigt niets aan de bestaande situatie.

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

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 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 gemeente Gemert-Bakel heeft een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld. Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.

Onderhavige ontwikkeling betreft het splitsen van landhuizen en daarmee een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De handreiking van de gemeente ziet op een waardevermeerdering van gronden in het geval de woonbestemmingen worden vergroot. In het vigerend bestemmingsplan is sprake van een tweetal woonbestemmingen waarbinnen twee wooneenheden (landhuizen) mogelijk zijn (in totaal vier landhuizen). Echter, in de beoogde situatie is geen sprake van een vergroting van de woonbestemmingen. Daarmee is er geen sprake van een waardevermeerdering.

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan vormt de basis voor de inpassing van het landgoed en de gesplitste landhuizen en voldoet tevens aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied. Hierin is ook voorzien in de inpassing van de afzonderlijke percelen met landhuizen. In de beoogde situatie wordt een drietal extra bijgebouwen gerealiseerd. De voorziene beplanting op basis van het bestaande landschapsplan is afdoende voor de inpassing van deze extra bebouwing.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap als wel de uitvoering en instandhouding van de beplanting wordt geborgd door in de regels van het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Beschrijving gemengd landelijk gebied

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

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan

de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en vormt een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij het landelijk gebied.

Regels voor landgoederen

In artikel 7.9 zijn regels opgenomen voor landgoederen. In de voorwaarden is opgenomen dat per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten.

De gemeente heeft ambtelijk contact gehad met de provincie waaruit is gebleken dat de splitsing van een landhuis ook mag leiden tot een kleinere wooneenheid. Dit is vertaald in de regels van de wijzigingsbevoegdheid.

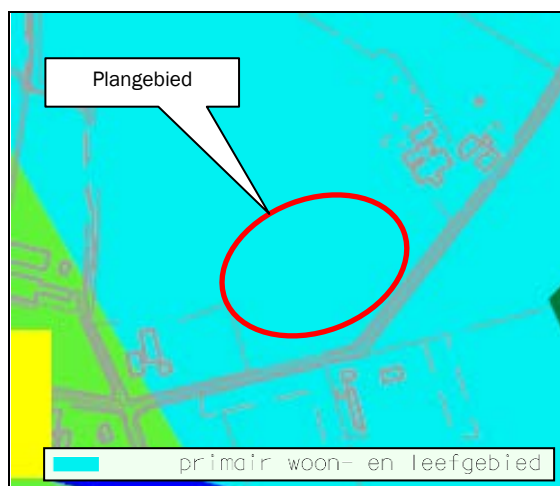
Er wordt voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'primair woon- en leefgebied' (zie volgende figuur).



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

Het voornemen ziet op de splitsing van een aantal landhuizen; er wijzigt niets aan de functie wonen. Derhalve past de ontwikkeling binnen de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'. Binnen de twee bestemmingsvlakken 'Wonen' zijn ieder twee wooneenheden toegestaan. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' voor een gedeelte van het plangebied van toepassing en geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.1) die het onder voorwaarden mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' een landhuis te splitsen in een tweetal wooneenheden.

Per voorwaarde wordt in cursief aangegeven hoe en of voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van één landhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' in 2 wooneenheden onder de voorwaarde dat:

- a. er blijft sprake van één landhuis;
Het bestemmingsplan maakt de oprichting van een viertal wooneenheden mogelijk (vier landhuizen). Middels de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk elk landhuis op te splitsen. In dit geval wordt een drietal landhuizen opgesplitst in een tweetal wooneenheden. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit blijft het één landhuis; echter worden intern twee wooneenheden gerealiseerd.
- b. het landhuis heeft een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³;
De landhuizen hebben een inhoud van 1.000 tot 1.500 m³. Bij het ontwerp en vormgeving van de woningen worden de bouwregels voor landhuizen in acht genomen (artikel 17.2.5);
- c. er is een concreet bouwplan voor het landhuis;
De onderbouwing van deze voorwaarde is opgenomen in paragraaf 2.3 'Onderbouwing noodzaak splitsing'.
- d. het bouwplan voldoet aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan;
De bouwplannen voor de gesplitste landhuizen worden volgens de richtlijnen uit het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 2.4 'Vormgeving gebouwen en beeldkwaliteit').
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
De ontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbeterende maatregel in de vorm van en landschappelijke inpassing van de woningen en verharding (zie paragraaf 'Landschappelijke waarden').

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

De bescherming van de Nederlandse natuur op nationaal niveau is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

De 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 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.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

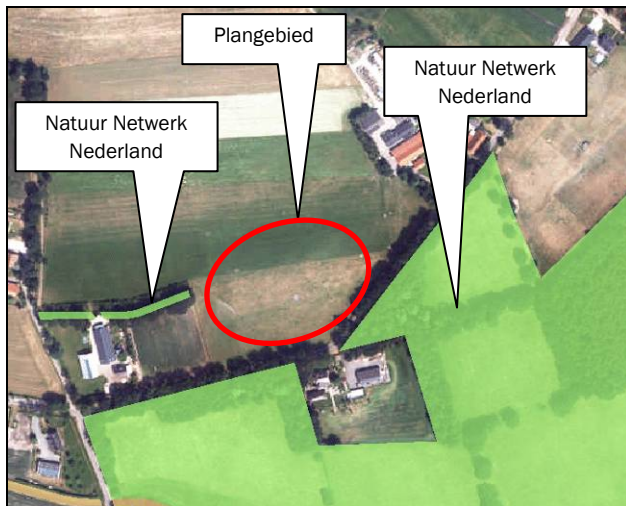
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 10 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied te verwachten.

Natuur Netwerk Nederland

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland (zie volgende figuur).



Figuur 10: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Gelet op de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van dit gebied en valt een significant negatief effect niet te verwachten.

4.1.2 Soortenbescherming

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 vergroting van het bestemmingsvlak. 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 Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten).

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. 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.

Toetsing plangebied

De gronden in het plangebied is reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door de intensieve bewerking van het land (grondbewerkings-, oogst- en bemestingswerkzaamheden) is het zeer onwaarschijnlijk dat zich hier rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten bevinden. Door het in uitvoering brengen van het landschappelijk inpassingsplan worden aantrekkelijke rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten gecreëerd.

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is niet noodzakelijk.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 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. Dit plan maakt onderdeel uit van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is grotendeels gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 11: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerechte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers (met uitzondering van een prieeltje/theehuisje), vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing. Bij kleinschalige bebouwing (tot 1.000 m²) meter, kan een bomengroep of transparante bomenrij met een breedte van 5 tot 10 meter voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap.

Voor de inpassing van deze gebouwen zijn robuuste landschapselementen nodig, zoals houtwallen/-singels en boscomplexjes (minimale breedte van 8-10 meter). Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen/-singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

Landschappelijk inpassingsplan

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is een landschapsplan opgesteld; het oorspronkelijke landschapsplan is op enkele punten aangepast op advies van Brabants Landschap (onder andere aan te planten soorten (voorbeelden: de gewone es is vervangen in verband met de essentakkenziekte en woekersoorten zijn verwijderd).

Dit landschapsplan vormt de basis voor de inpassing van het landgoed en de gesplitste landhuizen en voldoet tevens aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied.

Bij de inrichting van het landgoed is uitgegaan van bestaande cultuurhistorische- en natuurwaarden. Voor de gewenste landgoedontwikkeling zijn de agrarische gronden grotendeels opnieuw ingericht en is extra aandacht gegeven aan de aanwezige cultuurhistorische elementen. De inrichting bestaat uit:

- Nieuw bos (3,9 ha);
- Poel (0,05 ha);
- Struweel (0,09 ha);
- Extensief beheerd grasland (5,5 ha);
- Laan (0,24 ha);
- Bomenweide (0,5 ha);
- Boomgaard (0,3 ha);
- Perceel landbouwgrond (7,4 ha).

Om de realisatie van het totale landgoed zeker te stellen is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Gemert-Bakel opgesteld waarin de verplichting is vastgelegd dat minimaal 60% van de vereiste natuurinrichting op het landgoed gerealiseerd is (zijnde 60% van 10 hectare is 6 hectare), alvorens een omgevingsvergunning voor de bouw van de landhuizen wordt verleend. De verkoop van de kavels hangt namelijk samen met de financiering van de kosten voor waardedaling van de landbouwgrond, bouwrijp maken van de bouw kavels, plankosten en de inrichtingskosten van de bossen, natuurlijke graslanden en landschapselementen.

Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de bijlage.

In het plan is ook voorzien in de inpassing van de afzonderlijke percelen met landhuizen. In de beoogde situatie wordt een drietal extra bijgebouwen gerealiseerd. De voorziene beplanting op basis van het bestaande landschapsplan is afdoende voor de inpassing van deze extra bebouwing.

Voor een beschrijving van het landschappelijk inpassingsplan en de verantwoording van de gemaakte keuzes wordt verwezen naar het plan in de bijlage.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in het beeldkwaliteitsplan

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

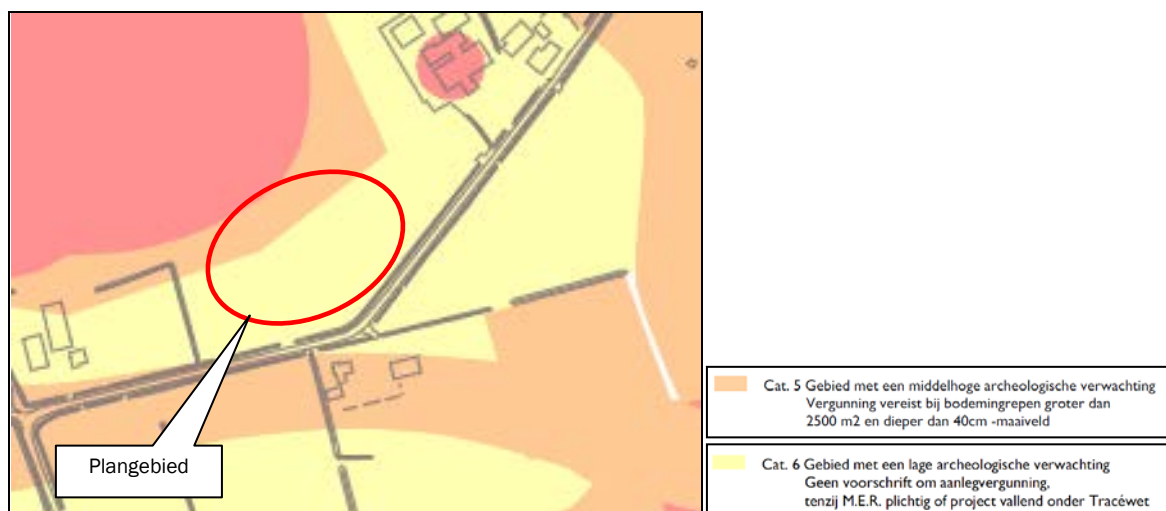
Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

In het bestemmingsplan 'Landgoed Nieuwen Huys' is het aspect cultuurhistorie besproken. Er is geconcludeerd dat door realisatie van Landgoed Nieuwen Huys de op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven cultuurhistorische waarden binnen het plangebied worden versterkt. De splitsing van de landhuizen is een ontwikkeling waarvan de impact zeer gering is; deze ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan.

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 hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6-gebied) en voor een klein gedeelte binnen een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5-gebied) (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

In het categorie 6-gebied geldt geen onderzoeksplicht. In het gebied van categorie-5 is een onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter.

De middelhoge verwachtingswaarde is van toepassing op een tweetal te splitsen kavels. De oppervlakte aan bebouwing gaat de drempelwaarde van 2.500 m² niet te boven. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

4.4 Parkeren en ontsluiting

4.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 (vastgesteld op 1 juni 2017).

Op basis van deze nota geldt voor de functie wonen in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen op eigen (bouw)perceel (voor een vrijstaand koophuis). Dit betekent dat bij elke wooneenheid op eigen terrein een drietal parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Binnen de kavel is hiervoor voldoende ruimte.

4.4.2 Ontsluiting

Ten opzichte van de huidige planologisch vastgelegde situatie wijzigt niets aan de ontsluiting van de kavels.

Elk landhuis krijgt een aparte inrit. Deze past bij de ruimtelijke uitstraling van de woningen en de tuinen rondom de woningen. Daarnaast zorgt een aparte inrit ervoor dat de bewoners geen hinder van elkaar ondervinden (lichtinstraling, eventuele onveilige situaties).

De inritten van de woningen komen alle uit op de centrale weg van het landgoed.

Ook het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de splitsing van de landhuizen gering toenemen.

Door toevoeging van een drietal wooneenheden wordt uitgegaan een toename van 30 verkeersbewegingen per dag. De weg Milschot is hierop berekend.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 Bodem

Wettelijke basis

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

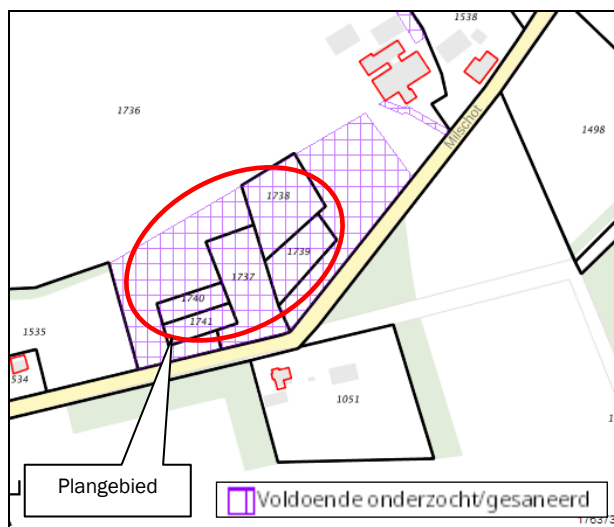
In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

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

Toetsing plangebied

Volgens het Bodemloket is binnen het plangebied in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede kaart Bodemloket

De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit ter plaatse heeft dan ook geen belemmerende werking voor het initiatief.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening, een waterbergingsgebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

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

Hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing en erfverharding binnen het plangebied wordt opgevangen en naar een bergingsvoorziening afgevoerd alwaar het water kan infiltreren in de bodem (zie hoofdstuk 6).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) 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 grens van de perceelsgrens van het bedrijf (bestemmingsvlak) en anderzijds de perceelsgrens van een woning (bestemmingsvlak).

De omliggende bedrijven Milschot 53 (bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2; circa 90 meter), Milschot 43 (grondgebonden veehouderij; circa 60 meter) en Tereyken 3 (melkrundveehouderij; circa 170 meter) zijn op voldoende afstand gelegen zodat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

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

5.4 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

5.4.1 Wegverkeerslawaai

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 weg op het landgoed betreft een 30 km/uur-weg. De weg Milschot betreft een 60 km/u-weg met een geluidzone. Deze weg wordt beschouwd als een landbouwgebiedsontsluitingsweg. De verkeersintensiteiten zijn laag, waardoor geen belemmeringen worden verwacht.

Daarnaast is de bouw van de landhuizen rechtstreeks mogelijk op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan en reeds op basis van het voorliggend bestemmingsplan 'Landgoed Nieuwen Huys' uit 2010. Het aspect wegverkeerslawaaï is daarin reeds beoordeeld. Het betreft hier een bestaand recht; inhoudelijk wijzigt niets aan de situatie op basis van onderhavig plan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai wordt getoetst aan de richtafstanden voor geluid, die zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In paragraaf 5.3 is onderbouwd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 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.

Hiertoe zijn de voor- en achtergrondbelasting van belang. 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).

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

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

- Milschot 43 (grondgebonden veehouderij): afstand circa 60 meter;
- Tereyken 3 (melkrundveehouderij): afstand circa 170 meter.

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 deze veehouderijen geldt conform de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter (buiten bebouwde kom) tussen veehouderij en geurgevoelig object waaraan dient te worden getoetst. Beide veehouderijen zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van de geurgevoelige objecten. De veehouderijbedrijven worden dan ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door het voornemen.

5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de toetswaarden gehanteerd zoals opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 1: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp, De Rips	Extensiveringsgebied en verweingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwonwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0-8	0-8	0-13	0-20
Voldoende (toetswaarde)	9-11	9-13	14-20	20-28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

De locatie is gelegen binnen 'overig buitengebied' (gelijk aan categorie 'Extensiveringsgebied en verweingsgebied').

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied genomen als fictieve ligging van de geurgevoelige objecten (worst case-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en veehouderij.

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Achtergrondbelasting beoogde situatie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1 – NW	4,2	Goed
Hoekpunt 2 – NO	2,4	Goed
Hoekpunt 3 – ZO	2,0	Goed
Hoekpunt 4 – ZW	3,8	Goed

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 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 zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal $40 \mu\text{g}$ per m^3 en een 24-uursconcentratie van $50 \mu\text{g}$ per m^3 dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende 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.

Toetsing plangebied

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied bedraagt 18,46 µg/m³. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2018) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een toename van aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 30. Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2018
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			30
Aandeel vrachtverkeer			0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0.02
	PM ₁₀ in µg/m ³		0.00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1.2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 14: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 meest nabijgelegen risicobron betreft een propaantank op het adres Milschot 53. De te splitsen woningen zijn echter buiten de invloedzone van deze tank gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 binnen het plangebied 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 gedestilleerd, 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 21e 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 Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- 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 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * 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.

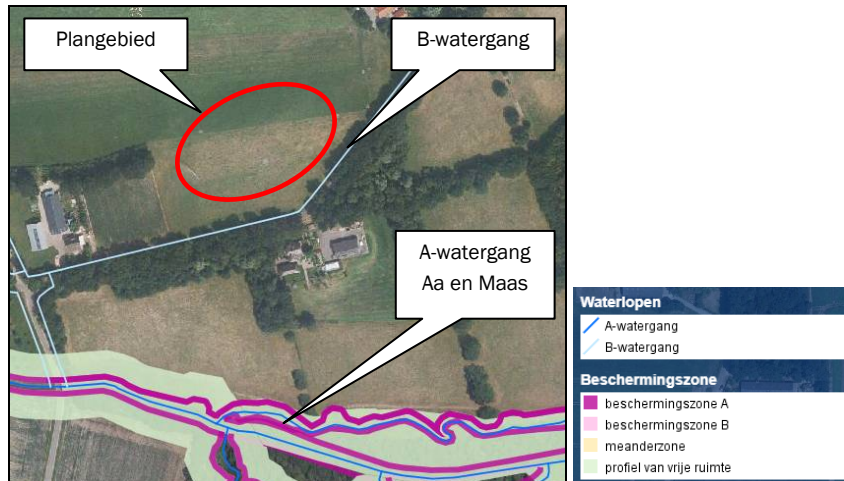
Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde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

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² 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 toont de watergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas in de omgeving van het plangebied. Direct ten zuiden van het plangebied is een B-watergang gelegen. De voorziene hemelwaterberging staat niet in verbinding met deze watergang.



Figuur 15: Ligging oppervlaktewateren omgeving plangebied

6.4 Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 20-100 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 120-160 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 16: Uitsnede kaart GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 17: Uitsnede kaart GLG (Bodematlas 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

In de beoogde situatie is sprake van een toename van dakoppervlakte (extra bijgebouwen bij gesplitste wooneenheden). Dit betreft circa 450 m². In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In het beoogde plan is dan ook geen compenserende maatregel noodzakelijk op basis van het beleid van het waterschap.

Op basis van het gemeentelijk Watertakenplan dient voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. In totaal dient in het plangebied een volume van $0,052 \times 450 = 23,4$ m³ te worden geborgen.

Ten behoeve van de opvang van het hemelwater afkomstig van het gehele verharde oppervlak in het plangebied (landhuizen, bijgebouwen en erfverharding) is reeds een wadi gerealiseerd ter plaatse van de centrale weide waar omheen de kavels zijn gelegen. Het maaiveld wordt hier afgegraven waardoor een verlaging in de weide ontstaat. In droge perioden valt deze voorziening droog. De wadi heeft inhoud van 170 m³.

Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de voorziening. Aan de zuidzijde van de weide wordt een overstort gerealiseerd zodat het water in perioden van extreme regenval kan overlopen naar de zuidelijk gelegen sloot.

Gebruik niet logende materialen

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

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Slechts het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd.

Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. De regels van het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn van toepassing;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

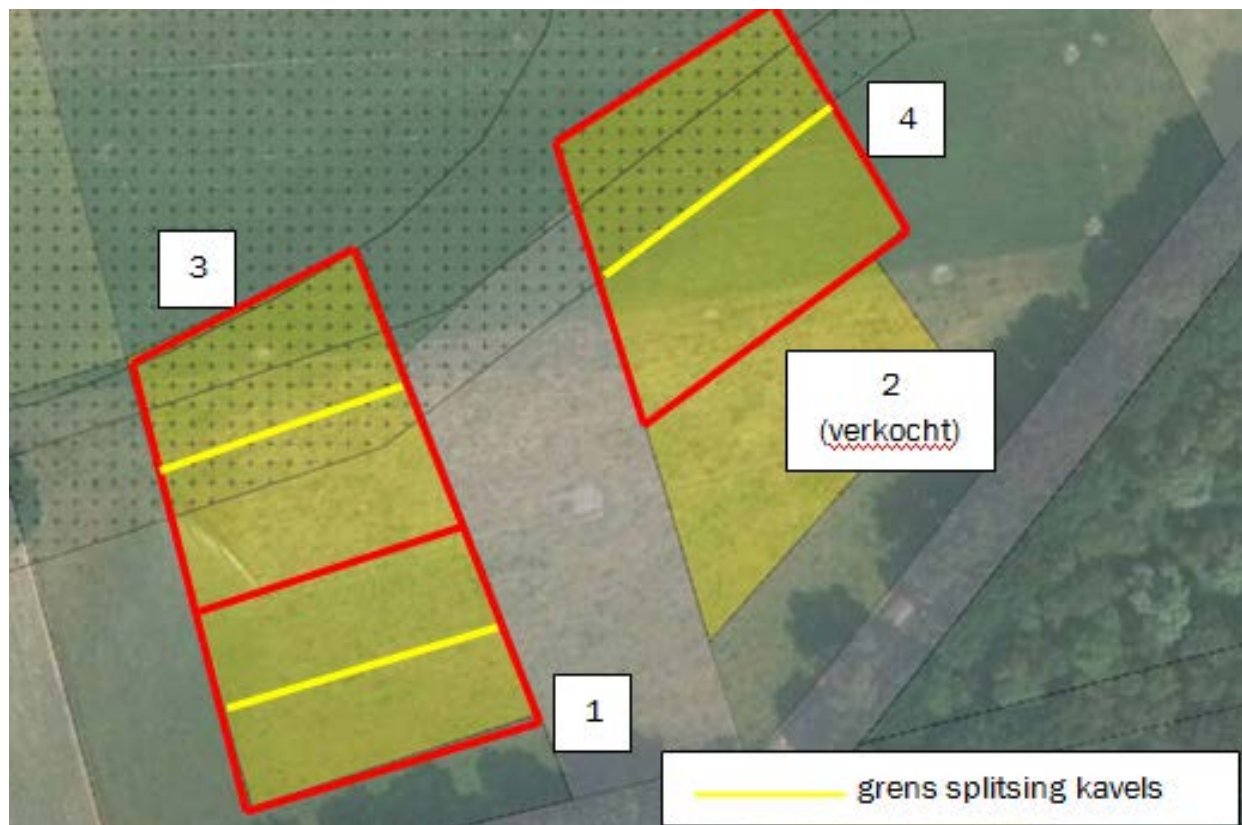
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Maximum aantal wooneenheden (maatvoering);
- Specifieke vorm van wonen – landgoed (functieaanduiding);
- Overige zone - beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

De regels van het moederplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zijn van toepassing; hiernaar wordt verwezen.

Bijlage Inrichtingsschets beoogde situatie

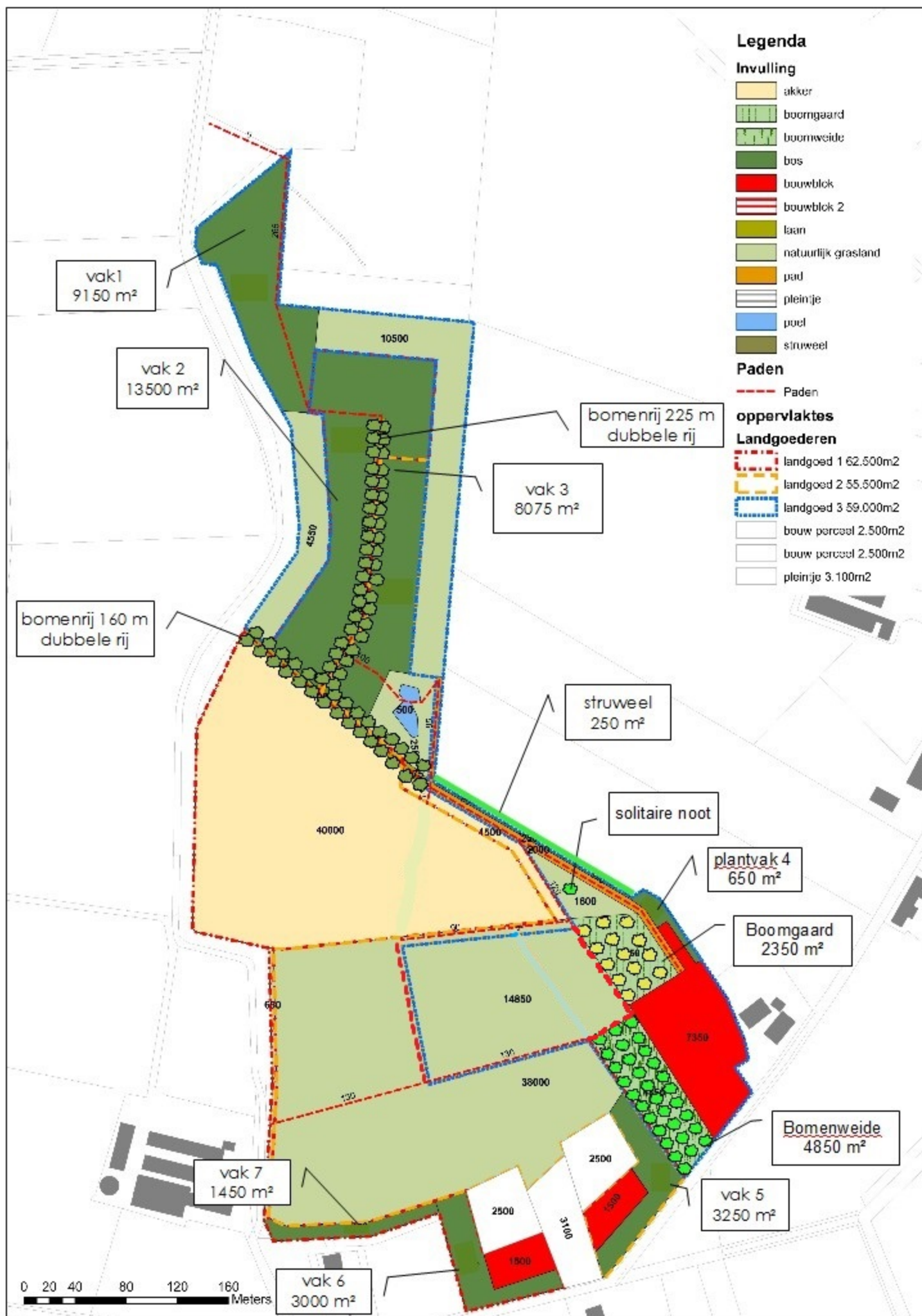
Situatietekening te splitsen kavels



Impressie landhuis Milschot 51



Bijlage Landschappelijk inpassingsplan



Bylage 1
4 april 2010
ingediend en
goed gekeurd.

Legenda

--- Paden

22032010plankaart

Bestemmingen

agrarisch bedrijf

bouwlak binnen agrarisch bedrijf

gebouw

wonen

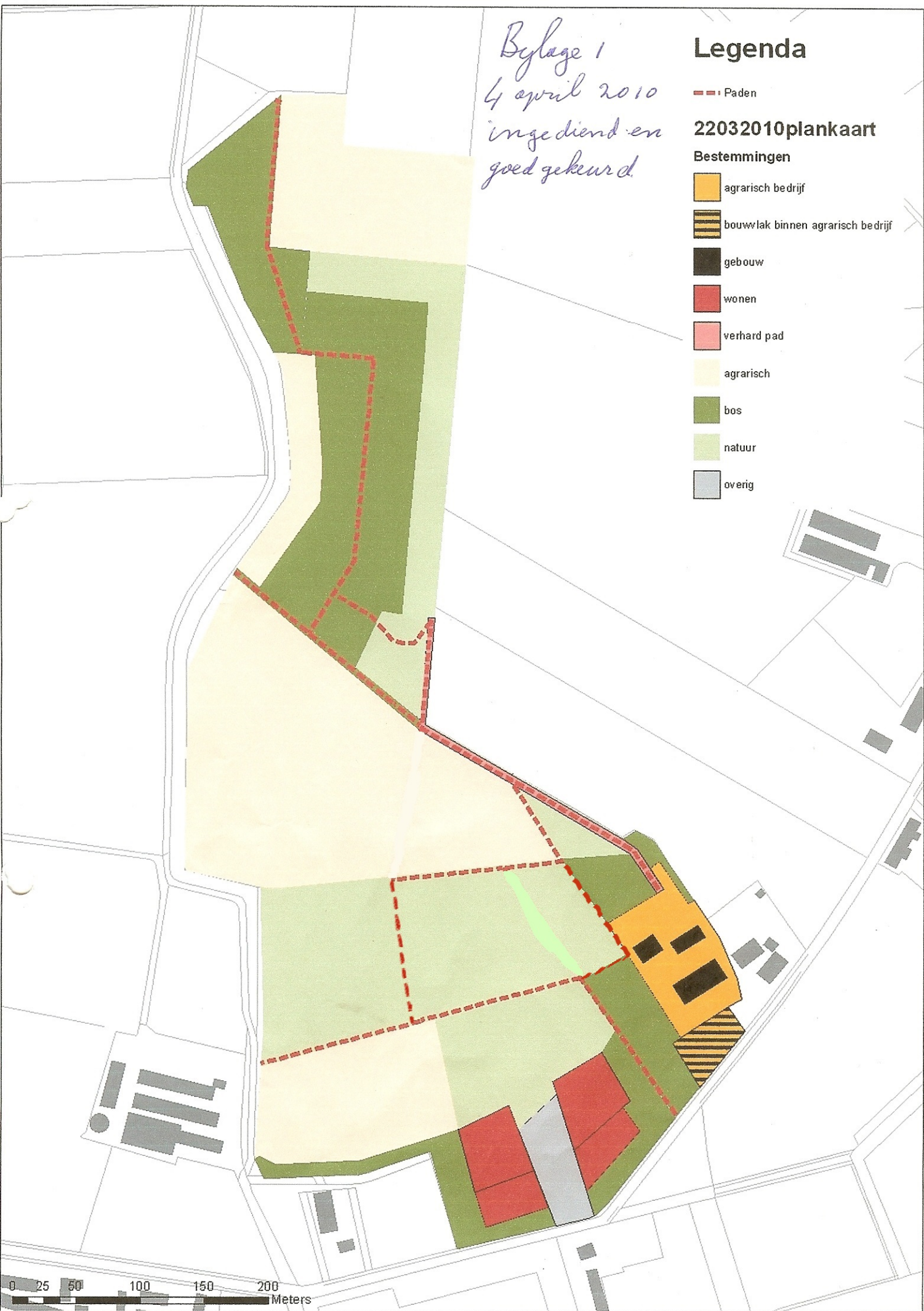
verhard pad

agrarisch

bos

natuur

overig



BEPLANTINGSPLAN LANDGOED NIEUWEN HUYS

Algemene toelichting

te beplanten grond: droog vochtig nat
dikte teeltlaag: 30 35 cm
sortiment: zie plantsoenlijst

Toelichting per vak

beplantingstype: Struweelbeplanting.

<u>plantvak</u>	<u>lengte</u>	<u>breedte</u>	<u>opp in m²</u>	<u>pv 1,5 x2</u>	<u>pv 14 x 14</u>	<u>pv 10 x 10</u>
------------------------	----------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

1			9150	3075		
2			13500	4525		
3			8075	2700		
4			650	225		
5			3250	1075		
6			3000	1000		
7			1450	475		
struweel			250	75		
boomweide			4850		20	
boomgaard			2350			16

totaal			46525	13150	20	16
---------------	--	--	-------	-------	----	----

plantverband 1,5 x 2 meter planten in groepen 15 à 25 van dezelfde soort;
en menging: lichtminnende soorten altijd in de rand aan de zonzijde.
 In vak 5 i.v.m. veiligheid, struikvormers aan buitenzijde,
 boomvormers aan binnenzijde van perceel.

grondbewerking: Indien mogelijk rechtstreeks in de bestaande graszode
 planten.
 Anders frezen of ploegen, of spitten met kraan, daarna bij
 voorkeur inzaaien met een mengsel van witte klaver en
 phacelia (phacelia alleen zaaien in het voorjaar). Of een gras
 mengsel met niet productieve grassen, naar wens bijmengen
 met bloemenmengsel.

Plantsoenlijst

verzamelstaat plantsoen voor:

soort	totaal	aantal per vak							
	vak:	1	2	3	4	5	6	7	struweel
bosplantsoen [60-100]									
boomvormers									
berk / <i>Betula sp.</i>	225	75	100	50					
beuk / <i>Fagus sylvatica</i>	125	25	25	75					
es / <i>Fraxinus excelsior</i>	0								
kleinbladige linde / <i>Tilia cordata</i>	300	100	125	75					
haagbeuk / <i>Carpinus betulus</i>	500	150	200	75			75		
zoete kers / <i>Prunus avium</i>	325	100	125	50		50			
zomereik / <i>Quercus robur</i>	2825	575	1050	800		100	300		
zwarte els / <i>Alnus glutinosa</i>	150					100	50		
struikvormers									
eglantier / <i>Rosa rubiginosa</i>	200	50	50		25	25	25	25	
Gelderse roos / <i>Viburnum opulus</i>	975	275	400		50	100	50	75	25
geoorde wilg / <i>Salix aurita</i>	50		25			25			
hazelaar / <i>Corylus avellana</i>	1200	250	400	375	25	75	50	25	
hondsroos / <i>Rosa canina</i>	225	50	100		25	25		25	
kardinaalsmuts / <i>Euonymus europ.</i>	550	200	200			75	50	25	
kornoelje, gele / <i>Cornus mas</i>	125		25	25		25	25	25	
krent / <i>Amelanchier lamarckii</i>	150		50			50		25	25
liguster / <i>Ligustrum vulgare</i>	125		50			50	25		
lijsterbes / <i>Sorbus aucuparia</i>	1300	350	400	300	50	50	75	75	
meidoorn / <i>Crataegus sp.</i>	1475	400	500	250	50	100	75	75	25
mispel / <i>Mespilus germanica</i>	50						25	25	
sleedoorn / <i>Prunus spinosa</i>	0								
veldesdoorn / <i>Acer campestre</i>	375	100	100	100			50	25	
vogelkers / <i>Prunus padus</i>	275	75	100	75			25		
vuilboom / <i>Rhamnus frangula</i>	1575	300	500	450		175	100	50	
wegedoorn / <i>Rhamnus catharticus</i>	50					50			
totaal bosplantsoen	13150	3075	4525	2700	225	1075	1000	475	75

beplantingstype: Laanbomen
 plantverband: min 10 m volgens tekening
 aantal stuks: 80 stuks, kleinbladige linde
 grondbewerking: plantgaten, en boompaal met boomband plaatsen
 beheer: snoeien en de eerste jaren de boomspiegel vrij houden van
 grasgroei;

beplantingstype: fruitbomen: hoogstam
 boomweide: noot
 plantverband: hoogstam : verdelen over perceel
 boomweide: plantafstand min. 14 x 14 m;
 voor beide ent aan de voet van de stam boven maaiveld
 houden;
 aantal stuks: hoogstam 16 / walnoot 20 stuks
 grondbewerking: plantgaten, en boompaal met boomband plaatsen
 beheer: Onderhoud eerste jaren: vormsnoei; boomspiegel vrijhouden
 van grasgroei;
Onderhoud op termijn: appel: tweejaarlijks licht snoeien; peren:
 incidenteel snoeien indien nodig.

Laanbomen maat 10-12	Totaal	zie tekening
Fruitbomen divers	16	16
Dubbele rijen laanbomen (kleinbladige linde)	84	84
Noot / juglans regia	1	1
Noot	20	20
Totaal Laanbomen	121	121

Overige benodigde materialen

Onderdeel	Totaal aantal
Boomband + aanschuiflus	121
Boompaal	63
Groencompost 20 kg per boom	Bij fruitbomen

BEHEERPLAN LANDGOED NIEUWEN HUYS

In dit beheerplan wordt beschreven hoe Landgoed 'Nieuwen Huys' duurzaam in stand gehouden en beheerd zal worden . Het hoofdstuk geeft invulling aan de vierde en laatste toets in het kader van de notitie 'Rood voor Groen: Nieuwe landgoederen in Brabant'.

Beschrijving huidige natuur en landschapswaarden

Het plangebied is gelegen ten noorden van het Natuurgebied de Grotelsche Heide en het beekdal van de Snelle Loop. Het plangebied wordt ten westen begrensd door de Oude Helmondse Weg , een zandpad welke is aangemerkt als historische groenstructuur. Het grondgebruik in het gebied bestaat uit akker en weilanden. Een groot gedeelte van de akkers zijn zwarte enkeerd gronden (oude akkers) die als waardevol zijn aan te merken vanuit cultuurhistorische en archeologisch oogpunt. Rondom de Snelle Loop zijn in de directe omgeving van de projectlocatie maatregelen op het gebied van natuurontwikkeling getroffen. Hiermee is invulling gegeven aan de realisatie van de EHS. Landschappelijk gezien is het plangebied op dit moment met name interessant door oude akker waarvan de balling in het veld waarneembaar is. Ook de houtwal ten westen van het plangebied langs de Helmondse Weg. Is landschappelijk interessant. Het plangebied is gelegen in een grootschalig open gebied. De natuurwaarden binnen het plangebied zijn niet erg hoog vanwege het gangbare agrarische gebruik (zie paragraaf 4.1 Flora en Fauna). Wat waardevol en bijzonder is binnen het plangebied is het voorkomen van zeker 40 paren boerenzwaluwen die broeden in de koeienstal op het erf van de initiatiefnemer.

Inrichting Landgoed Nieuwen Huys

Beschrijving inrichtingsmaatregelen

De inrichting van landgoed 'Nieuwen Huys' is geïnspireerd op de natuur- en landschapswaarden uit de directe omgeving en op de cultuurhistorische waarden van de locatie. Dit resulteert in de inrichting zoals op de inrichtingsschets in hoofdstuk 2 is weergegeven . Op landgoed 'Nieuwen Huys' wordt het natuurdoeltype bos, droog soortenrijk grasland en bomenweide nagestreefd . Daarnaast worden de landschapselementen fruitboomgaard en poel gerealiseerd. In totaal wordt 10.6 hectare nieuwe natuur ontwikkeld . In termen van eenheden worden de volgende (nieuwe) natuurdoeltypen en landschapselementen gerealiseerd:

- 3.9 hectare bos inclusief bomenlanen
- 0.5 hectare bomenweide
- 5.5 hectare droog soortenrijk grasland
- 0.05 hectare poel
- 0.09 ha struweel
- 0.24 ha bomenlaan
- 0.3 hectare fruitboomgaard
- Circa 1900 meter openbaar wandelpad

Door Brabants Landschap is een beplantingsplan opgesteld .

Natuurdoeltypen binnen het landgoed

Binnen Landgoed Nieuwen Huys worden diverse terreintypen met beoogde natuurdoeltypen gerealiseerd. In deze paragraaf wordt een nadere omschrijving gegeven

per terreintype direct na inrichting. Het terreintype struweel wordt niet beschreven omdat dit slecht 0.09 ha beslaat.

Bos

Het bos aan de zuidkant van het landgoed en het bos aan de noordzijde van het landgoed is aangelegd op voormalige landbouwgrond. Het bos bevindt zich in een vroeg ontwikkelingsstadium. De ondergrond is voedselrijk en de inheemse soorten die zijn ingeplant zijn hier op afgestemd. In het noordelijke bos is een bomenlaan aangelegd. Het noordelijke bos is met wandelpaden ontsloten.

Bomenlaan

De lanen in het bos en aan de rand van de oude akker bestaan uit twee rijen van kleinbladige linde. De afstand tussen de bomen is minimaal 10 meter en regelmatig. De laanbomen zijn recent aangeplant waardoor de lanen hun statige karakter nog moeten krijgen.

Bomenweide

De bomenweide tussen het erf en de bos waarin de landgoedwoningen gelegen zijn bestaat uit recent aangeplante walnoten. De bomen zijn afgezet met prikkeldraad omdat in de bomenweide koeien zijn ingeschaard. De bomen zijn nog weinig ontwikkeld waardoor de bomenweide nog niet de beoogde natuur- en beleavingswaarde heeft.

Droog soortenrijk grasland

Het droog soortenrijk grasland bevindt zich net na de inrichting van het landgoed in een pioniersstadium. Het bestaat met name uit Engels Raaigras en is ecologisch nog weinig interessant. Hoe snel het grasland zich zal ontwikkelen tot soortenrijk grasland is moeilijk te zeggen. De ondergrond is door gangbaar agrarisch gebruik voedselrijk en zal tijd nodig hebben om te verschralen.

Poel

De poel die gelegen is in het noordelijke gedeelte van het landgoed is recentelijk aangelegd. De water- en oevervegetaties zijn nog nauwelijks tot ontwikkeling gekomen. In de komende jaren zal de water- en oevervegetatie goed tot ontwikkeling komen.

Fruitboomgaard

De fruitboomgaard bevat diverse soorten fruitbomen. De fruitbomen zijn nog jong. De boomgaard versterkt de sfeer van het agrarische erf op het landgoed. De sfeer en uitstraling van de boomgaard zal de komende jaren steeds verder toenemen.

Streefbeeld per natuurdoeltype

De verschillende terreintypen binnen Landgoed Nieuwen Huys zullen zich op langere termijn ontwikkelen naar een streefbeeld. In deze paragraaf worden de streefbeelden beschreven.

Bos

Het bos bestaat vrijwel geheel uit inheemse soorten. Het bos heeft een open structuur en in het bos is een stevige ondergroei aanwezig die bestaat uit struiken, grassen, kruiden en mossen. De overgang van bos naar grasland verloopt geleidelijk. De overgang bestaat, over een afstand van ongeveer 10 meter, vanaf het bos uit struiken, ruigte en grassen.

Bomenlaan

Door het noordelijke bos en aan de rand van de oude akker ligt een bomenlaan die bestaat uit een dubbele rij kleinbladige linde. De lanen zijn regelmatig opgebouwd en hebben een natuurlijke onderbegroeiing. Hierdoor hebben de lanen een semi-statig karakter.

Bomenweide

De bomenweide bestaat uit volgroeide walnoten met onderbegroeiing. De bomenwei wordt begraasd door vleeskoeien. De onderbegroeiing bestaat uit hoofdzakelijk grassen, en kruiden die passen bij de voedselrijke ondergrond.

Droog soortenrijk grasland

Bij droog soortenrijk grasland is sprake van een grasland met diverse grassen en kruiden. De kruiden-mix bestaat uit soorten die karakteristiek zijn voor grondsoort en vochttoestand. De doelsoorten Gewoon biggerekruis, Gewoon muizenoor, Grasklokje, Sint-Janskruid, Vogelwikke, Duizendblad, Gewone veldbies, Schapezuring, en Zandblauwtje komen in een redelijke mate voor.

Poel

De poel is rijk aan amfibieën en fauna. Ook de flora is goed ontwikkeld. Ten minste 20% en maximaal 50% van het wateroppervlak is begroeid met ondergedoken of drijvende waterplanten. De poel van 0.05 ha binnen het landgoed zal tussen 1 oktober en 1 april minstens 0.5 meter diep zijn. De oevers zijn vrij van begroeiing met struiken en bomen zodat er weinig bladafval in het water kan vallen.

Fruitboomgaard

De boomgaard bestaat uit goed ontwikkelde en goed onderhouden fruitbomen op regelmatige afstand van elkaar. De boomgaard bestaat uit fruitbomen (appel, peer, pruim, kers). De boomgaard wordt begraasd door vleeskoeien. De onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie met daarin kruiden die passen bij de voedselrijke ondergrond.

Natuurdoeltypen per kadastraal perceel

De inrichting en de beheersmaatregelen op landgoed 'Nieuwen Huys' worden middels een kwalitatieve verplichting vastgelegd bij het Kadaster. In onderstaand overzicht is te zien welke natuurdoeltypen en landschapselementen op de verschillende kadastrale percelen binnen het landgoed worden gerealiseerd.

Kadastraal nummer	perceelsgrootte	natuurdoeltypen/landschapselementen
<i>Nieuwe natuur</i>		
G 1618	0.41 ha	0.4 ha bos
G 1616	18.10 ha	3.5 ha bos
		5.5 ha droog soortenrijk grasland
		0.05 ha poel
		0.5 ha bomenweide
		0.24 ha bomenlaan
		0.09 ha struweel
		0.3 ha fruitboomgaard
<i>Totaal nieuwe natuur</i>		<i>10.6 ha</i>
<i>Overige grond</i>		
G 1616		0.7 ha agrarisch bouwblok+ 0.2 ha verhard pad
		1.1 ha private kavels landgoedwoningen
		5.9 ha landbouwgrond
G 1619	2.97 ha	1.1 ha landbouwgrond
G 1617	0.41 ha	0.4 ha landbouwgrond
<i>Totaal overige grond</i>		<i>9.4 ha</i>
Totaal	20.6 ha	20.0 ha

Realisatie inrichting

De realisatie van dit landgoed vindt plaats in het kader van de notitie 'Rood voor Groen: Nieuwe landgoederen in Brabant'. De te realiseren woningen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het landgoedinitiatief. Met de verkoop van de bouw kavels kunnen de kosten voor waardedaling van de landbouwgrond, bouwrijp maken van de bouw kavels, plankosten en de inrichtingskosten van de bossen, natuurlijke graslanden en landschapselementen worden gefinancierd. Om de realisatie van het totale landgoed zeker te stellen wordt minimaal 60% van volgens de Rood voor groen notitie vereiste natuurinrichting op het landgoed gerealiseerd, zijnde 60% van 10 hectare is 6 hectare, alvorens te starten met de bouw van de landhuizen. Deze verplichting wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Gemert-Bakel.

Beheer en instandhouding Landgoed Nieuwen Huys

Beschrijving beheermaatregelen per natuurdoeltype

Een deugdelijk beheer is noodzakelijk voor het ontwikkelen en instandhouden van de (potentiële) natuurwaarden op landgoed 'Nieuwen Huys'. Het beheer is voor de komende 25 jaar beschreven. In deze paragraaf wordt per natuurdoeltype en landschapselement het beheer op hoofdlijnen beschreven. De beschrijvingen zijn gebaseerd op de Subsidieregeling Natuurbeheer van de provincie Noord-Brabant en de veldgids 'Ontwikkeling van botanisch waardevol grasland' van DLG en IKCN. De oppervlakte struweel binnen het landgoed is zo klein (0.09 ha) dat deze niet apart als natuurdoeltype is beschreven. Naast het beheer van de verschillende natuurdoeltypen en landschapselementen moeten ook de wandelpaden worden beheerd. De paden die over het grasland lopen moeten hiertoe worden gemaaid. De frequentie van het maaien is afhankelijk van de groeisnelheid van het gras. De bomenlaan langs de oude akker in een bestaand karrenspoor. Dit pad zal af en toe onderhoud vergen waarbij kuilen gedicht worden. De bomenlaan door het bos wordt onverhard aangelegd en zal regelmatig moeten worden gemaaid.

Bos

Omvormingsbeheer

Binnen het natuurdoeltype 'bos' worden bomen geplant met een plantafstand van 1.5 tot 2 meter. De bomen die aangeplant worden zullen inheemse soorten zijn. De jonge aanplant wordt herplant indien het streefbeeld wat omschreven is in gevaar komt. Ongewenste soorten dienen verwijderd te worden en tijdens de omvormingsfase wordt al begonnen met dunnen. De mantelvegetatie zal in de omvormingsfase reeds gesnoeid moeten worden. Bij het instandhoudingsbeheer is omschreven op welke wijze ongewenste soorten worden verwijderd, op welke wijze wordt gedund en op welke wijze de mantelvegetatie wordt gesnoeid. De eerste 3 tot 5 jaar wordt onkruid in de onderbegroeiing verwijderd.

Bos

Instandhoudingbeheer

Bij de inrichting van het bos worden uitsluitende inheemse soorten gepland. Het is echter mogelijk dat zich spontaan uitheemse struiken en bomen zullen vestigen in het bos. Een aantal boom- en struiksoorten zijn ongewenst en zullen worden verwijderd door ze uit te trekken. Dit zijn de soorten Robinia, Amerikaanse Eik en Amerikaanse vogelkers. Om een gevarieerde houtopstand te realiseren wordt na circa 10 jaar (afhankelijk van de groeisnelheid) gestart met dunnen. Daar waar mogelijk blijft het gedunde hout liggen. Dit draagt bij aan het aandeel dood hout in het bos, waarvan verschillende plant- en diersoorten profiteren. Gedurende de eerste drie jaar zal ongewenste ondergroei door middel van mechanische onkruidbestrijding verwijderd worden. Tijdens het dunnen kan eens in de vijf tot acht jaar 10%-25% van de bomen worden verwijderd. Dat is beter voor de ondergroei dan elk jaar een paar bomen te verwijderen. Er wordt op verschillende plekken in verschillende mate gedund. Op lange termijn zal door selectief ingrijpen de variatie in het bos worden bevorderd. Individuele bomen kunnen eventueel worden geoogst, maar blijven bij voorkeur achter in het bos. Dikke kwijnende en dode bomen blijven staan. Ze vallen na zo'n 10 tot 20 jaar uit zichzelf om. Tot die tijd zijn ze van groot belang voor dieren die in holten leven, zoals spechten, uilen, holenduiven, eekhoorns en boommarters. Na 5-8 jaar wordt begonnen met het snoeien van de mantelvegetatie. Om de drie tot vijf jaar (afhankelijk van de groeisnelheid) wordt 1/3 van de mantelvegetatie gedund. Er kan ook worden gekozen om minder te dunnen en meer te snoeien, afhankelijk van het gewenste

resultaat. Bij het dunnen worden de struiken kort boven de grond (10-20 cm) afgezet. Er wordt gedund in het rustseizoen van de flora, en de broedtijd van vogels (oktober-maart). Vrijkomend hout kan deels worden verwerkt tot houtrillen. Grote, dikke houtstammen kunnen worden afgevoerd.

Het resterende hout wordt op een ril gelegd. De houtrillen kunnen het beste worden gemaakt door het dikkere hout onderop te leggen en daaroverheen de dunne takken. De ril moet ongeveer 1 meter hoog bij 1 meter breed zijn. Leg de ril op een rustige plaats. Hiervan profiteren vele kleine zoogdieren en vogels.

Bomenlaan

Omvormingsbeheer

De bomenlanen bestaan uit kleinbladige linde (boomsoort die sneller groeit dan de omliggende jonge aanplant) en vragen tussen de 5 en 10 jaar om omvormingsbeheer. Daarna kan overgegaan worden op instandhoudingsbeheer. Uitgevallen bomen zullen worden vervangen door eiken van gelijke afmeting. Op deze manier blijft het regelmatige karakter van de laan intact. Inboeten gebeurt eens in de twee jaar. Om de bomen in een goede vorm en conditie te houden moet vooral in de eerste jaren vormsnoei plaatsvinden. Takken die laag groeien, worden verwijderd om lengtegroei te bevorderen. Een gezonde boom kan in oktober worden gesnoeid, maar een minder vitale boom kan beter in februari worden gesnoeid. De ondergroei in de dubbele bomenrij zal overeenkomen met de onderbegroeiing in het bos. Het beheer van de onderbegroeiing is vergelijkbaar met het beheer van de ondergroei in het bos.

Instandhoudingsbeheer

Na enkele jaren is geen intensief beheer meer nodig. Om de paar jaar moeten worden gecontroleerd op de groei van hinderlijke en dode takken die vervolgens verwijderd moeten worden. Om een mooie boomkroon te behouden moet per snoeibeurt niet meer dan 20% van de kroon worden verwijderd.

Bomenweide

Binnen het natuurdoeltype 'bomenweide' worden bomen aangeplant met een plantafstand van 14 bij 14 meter. De bomen die aangeplant worden zullen inheemse soorten zijn. Het beheer van de bomenweide is vergelijkbaar met het beheer van het eerder beschreven natuurdoeltype 'bomenlaan'.

Droog soortenrijk grasland

Op het soortenrijk grasland wordt een verschraalbeheer toegepast. Dit betekent dat het grasland zo veel mogelijk gemaaid zal worden waarbij het maaisel wordt afgevoerd van het terrein. Dit houdt ook in dat de graslanden alleen mogen worden bemest met ruige mest of kalk als dit voor het beheer noodzakelijk is. Op dit moment bestaan de percelen die omgevormd worden tot bloemrijk grasland uit Engels raaigras. Om tot bloemrijk grasland te komen is het nodig om zeker 10 jaar intensief te verschralen. In totaal zal op het landgoed 5.5 hectare grond omgezet worden naar bloemrijk grasland. Ten behoeve van de boerenzwaluwen is er voor gekozen om koeien te blijven houden op het landgoed. Ook heeft de gemeente Gemert-Bakel aangegeven graag koeien in de wei te zien op het landgoed. Op 1.7 ha van de 5.5 ha bloemrijk grasland zal daarom beweiding in de vorm nabeweiding plaatsvinden.

Droog soortenrijk grasland met beweiding

Omvormingsbeheer

Op de percelen die beweid worden zal jaarlijks vanaf het late voorjaar 2 maal gemaaid worden. Beweiding gebeurt in de vorm van nabeweiding met vleeskoeien. Per hectare wordt maximaal 3 GVE aan koeien gehouden. Doelsoorten van droog bloemrijk grasland zijn Gewoon biggekruid, Gewoon muizenoor, Grasklokje, Sint-Janskruid, Vogelwikke, Duizendblad, Gewone veldbies, Schapezuring, en Zandblauwtje. Om de 3 jaar wordt gemonitord of de beoogde verschraling voldoende is bereikt. Indien blijkt dat de verschraling van het grasland te traag gaat door dat het grasland wordt beweid dan zal overgegaan worden op het omvormingsbeheer van 'droog bloemrijk grasland zonder beweiding'. Het is op dit moment niet te voorspellen hoe lang het duurt voordat voldoende verschraling is opgetreden en de doelsoorten in voldoende mate voorkomen.

Instandhoudingbeheer

Het instandhoudingbeheer en het omvormingsbeheer verschilt bij 'droog soortenrijk grasland met beweiding' niet van elkaar. Indien uit de monitoring blijkt dat de verschraling door het omvormingsbeheer onvoldoende is dan zal overgegaan moeten worden tot een periode van maai-beheer. Dit beheer komt overeen met het omvormingsbeheer wat beschreven is onder 'Droog soortenrijk grasland zonder beweiding'.

Droog soortenrijk grasland zonder beweiding

Omvormingsbeheer

Op Landgoed Nieuwen Huys komt 5.5 hectare soortenrijk gras voor waarvan 3.8 hectare niet beweid wordt en twee maal per jaar gemaaid wordt na 1 juni. Het maaien wordt gefaseerd uitgevoerd waarbij bij elke maaibeurt plekken ongemaaid blijven. Doelsoorten van droog bloemrijk grasland zijn Gewoon biggekruid, Gewoon muizenoor, Grasklokje, Sint-Janskruid, Vogelwikke, Duizendblad, Gewone veldbies, Schapezuring, en Zandblauwtje. Om de 3 jaar wordt gemonitord of de beoogde verschraling voldoende is bereikt. Het is op dit moment niet te voorspellen hoe lang het duurt voordat voldoende verschraling is opgetreden en de doelsoorten in voldoende mate voorkomen.

Instandhoudingbeheer

Het instandhoudingsbeheer komt neer op jaarlijks twee maal maaien en afvoeren van het maaisel. Het is wenselijk om het maaisel een paar dagen op het land te laten liggen om zoveel mogelijk zaden in het gebied te houden. Onkruid zoals distels en Jacabskruiskruid zal in principe mechanisch bestreden worden. Indien dit niet afdoende is zal chemische bestrijding worden toegepast.

Poel

Bij het beheer van de poel wordt geen onderscheid gemaakt tussen omvormingsbeheer en instandhoudingbeheer omdat het beheer in beide gevallen gelijk is. De oevers van de poel worden om de drie jaar gemaaid. Het maaisel wordt van het terrein afgevoerd. Opslag van bomen en struiken wordt verwijderd en afgevoerd. Schoningswerkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 september en 15 oktober. Schoningswerkzaamheden vinden plaats als meer dan 50% van het wateroppervlak is bedekt met waterplanten. Dit zal waarschijnlijk eens in de 10 jaar nodig zijn. Het materiaal wat tijdens de schoning vrijkomt wordt een aantal dagen op de oevers van de poel gelegd om fauna de kans te geven naar de poel terug te keren. Er wordt geen water onttrokken aan de poel en er worden geen chemische bestrijdingsmiddelen of meststoffen gebruikt in de buurt van de poel. In de poel mag geen

vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden. De oever van de poel is begroeid met inheemse plantensoorten met een bedekking van minimaal 75%.

Fruitboomgaard

Bij het beheer van de fruitboomgaard wordt geen onderscheid gemaakt tussen omvormingsbeheer en instandhoudingbeheer omdat het beheer slechts verschilt in de wijze van snoeien. De eerste jaren zal vooral vormsnoei toegepast worden op de jonge fruitbomen. Later wordt gesnoeid om een goede oogst in stand te houden, een mooie boomvorm te behouden. Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten kunnen minder vaak gesnoeid worden. De boomgaard wordt beweid en daarom zijn alle bomen uitgerasterd. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de boomgaard is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop. Snoeiwerkzaamheden worden jaarlijks verricht tussen 1 augustus en 15 maart. De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd. Indien beweiding de onderbegroeiing onvoldoende kan beheren dan zal aanvullend worden gemaaid .

Beheer algemeen

Naast het beheer van bovenbeschreven natuurdoeltypen worden enkele algemene beheersmaatregelen getroffen voor het gehele landgoed:

- Onderhoud rasters
- Onderhoud bebording
- Onderhoud wegen en paden. De wandelpaden dienen te worden gemaaid afhankelijk de groeisnelheid van het gras. Dit kan betekenen dat soms 5 maal per jaar de paden gemaaid moeten worden.

Openstelling publiek

Landgoed Nieuwen Huys wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de extensieve recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Gemert en De Mortel. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de natuurtoeristische recreant in de gemeente Gemert-Bakel vergroot.

Doorgaande recreatieve mogelijkheden

De recreatieve mogelijkheden van het landgoed lenen zich goed voor het maken van een ommetje. Vanaf de weg 'Milschot' kunnen wandelaars naar de oude akker wandelen, en via de Oude Helmondse Weg en het pad ten noorden van de oude akker een rondje maken. In het prieeltje kunnen wandelaars even uitrusten en informatie verkrijgen over het landgoed en het grote aantal boerenzwaluwen op het landgoed. Ook kunnen wandelaars via het pad door het bos wat in het noorden van het landgoed ligt een doorsteek maken naar een aantal percelen van Staatsbosbeheer ten noorden van het landgoed. De aard en uitstraling van de wandelpaden op het landgoed is natuurlijk doordat op onverharde paden door het bos en door de (bloemrijke) graslanden gewandeld kan worden. Ontsluiting van graslanden vindt plaats middels eenvoudige overstapjes of draaihekjes.

Over de Oude Helmondse Weg loopt de fietsroute 'Het Mortels Ommetje'. Fietzers kunnen bij alle ingangen op het landgoed hun fiets parkeren bij een aangelegde fietsenstalling. De paden op het landgoed lenen zich niet voor fietsen, wel voor wandelen.

Het landgoed is opengesteld voor publiek op het private deel nabij de landhuizen, het agrarisch bouwblok en het perceel wat in agrarisch gebruik blijft na. De openstellingregels voor Landgoed Nieuwen Huys zijn conform de algemene regels voor openstelling van natuurgebieden, dit wil zeggen:

- Opengesteld op wegen en paden
- Opengesteld van zonsopgang tot zonsondergang
- Verboden voor motoren en ander gemotoriseerd vervoer
- Verboden voor mountainbikers en fietsers
- Verboden voor loslopende honden

Duurzame instandhouding

De bouwvlakken en de bos- en natuurgebieden zijn planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Hiermee is het landgoed en de aanwezige waarden planologisch vastgelegd.

Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Gemert-Bakel en de eigenaar van Landgoed Nieuwen Huys. Op deze overeenkomst is een kettingbeding van toepassing, waardoor ook toekomstige eigenaren of gebruikers gehouden zijn aan deze afspraken. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken zoals openstelling voor publiek, realisatie van 60% van de nieuwe natuur alvorens te starten met de bouw van de landhuizen vastgelegd. Tevens wordt de inrichting en het beheer vastgelegd bij het Kadaster middels een kwalitatieve verplichting.

Exploitatie 'Landgoed 'Nieuwen Huys'

Kosten beheer en instandhouding

In vorengaande is het beheer van de verschillende natuurdoeltypen op het landgoed in hoofdlijnen beschreven. Voor het bepalen van de beheerkosten wordt uitgegaan van de volgende aannames:

- **Materiaalkosten.** Voor een goed en degelijk onderhoud van het landgoed dient de beheerstichting te beschikken over de juiste machines en materialen. Het betreft hier machines zoals een trekker met maaibalk en een motorzaag. Aangenomen wordt dat de kosten van afschrijving en onderhoud € 6.000,- per jaar bedragen.
- **Arbeid.** Voor een goed en degelijk onderhoud van het landgoed zal arbeid ingezet moeten worden. De instandhouding van het landgoed op een kwalitatief hoog niveau is hierbij uitgangspunt. Uitgegaan is van een uurtarief van € 35,- excl. BTW gedurende een vereiste arbeidsinzet van 120 dagen van 8 uur per jaar . De arbeid wordt besteed :
 - Het snoeien en uitdunnen van het bos en de bomenweide, het snoeien van de bomenlaan en de fruitboomgaard (30% van de arbeidsuren)
 - Maaien van soortenrijk grasland, in- en uitscharen van vee, afrastering bijhouden (50% van de arbeidsuren)
 - Onderhoud aan de poel (5% van de arbeidsuren)
 - Maaien van de wandelpaden (15% van de arbeidsuren)

Dit resulteert in de totale beheerskosten van € 26.200,- in het eerste jaar. In de periode van 10 jaar resulteert dit een totale beheerslast van € 290.000,-.

Natuurschoonwet

Indien gewenst door de eigenaren van de landhuizen kan een rangschikking in het kader van de Natuurschoonwet (NSW) worden aangevraagd indien de verschillende eigenaren minimaal 5 hectare van het landgoed in hun bezit hebben. Het Landgoed Nieuwen Huys zal naar verwachting kunnen worden gerangschikt als landgoed in het kader van deze wet.

Dhr. A. Bakker van Ernst&Young heeft uitgangspunten geformuleerd waaraan de inrichting van het landgoed moest voldoen. De inrichtingsschets die in de ruimtelijke onderbouwing voor Landgoed Nieuwen Huys is opgenomen voldoet aan deze uitgangspunten'

De NSW levert geen directe inkomsten op maar biedt een aantal fiscale faciliteiten waardoor de belastingdruk kan worden verminderd. Indirect levert dit uiteraard een bijdrage aan de instandhouding van het landgoed.

Exploitatie op lange termijn

De initiatiefnemer, de huidige eigenaar van de gronden en tevens degene die het landgoed ontwikkelt, is voornemens om bij de realisatie van het landgoed een deel van de opbrengsten in een beheerstichting te storten welke het duurzaam instandhouden van het landgoed mogelijk maakt. Met de realisatie van het landgoed gaat de eigenaar namelijk een beheerlast aan die hij deels wil financieren met de opbrengsten uit de ontwikkeling van het landgoed . Deze beheerstichting vormt een aparte beheerorganisatie in de vorm van een beheerstichting die is gekwalificeerd als een algemeen nut beogende instelling. In deze beheerstichting worden de middelen gereserveerd die zijn vereist voor de het beheer van het landgoed gedurende de eerste 10 jaar. De initiatiefnemer gaat het beheer van het landgoed zelf uitvoeren.

De duurzame instandhouding wordt geregeld door de planologische vastlegging in het bestemmingsplan, de te sluiten publiekprivate samenwerkingsovereenkomst met kettingbeding en de kwalitatieve verplichtingen op de grond .

Bijlage Onderbouwing natuurinrichting

Onderbouwing natuurinrichting

60%-eis

Van de totale natuurinrichting is momenteel een houtsingel gerealiseerd aan de westzijde van het landgoed (circa 1.450 m²; plantvak 7 in landschapsplan).

Tijdens de maanden november en december 2018 worden de plantvakken rondom de nieuw te realiseren landhuizen (vak 5 (3.000 m²) en 6 (3.250 m²); zie beplantingsplan) en de bomenweide (walnoten (4.850 m²); zie beplantingsplan) aangeplant.

In totaal is begin 2019 een oppervlakte van 12.550 m² aangeplant. Daarnaast is het extensief beheerd grasland (5,5 hectare) in ontwikkeling (zie onder kopje 'Extensief beheerd grasland'). Dit betekent dat een oppervlakte van 67.550 m² op korte termijn is beplant en in ontwikkeling is (in totaal 68% van de totale oppervlakte van het landgoed), waarmee aan de 60%-eis zal worden voldaan.

Op korte termijn zal de initiatiefnemer een mengsel van bloemrijk graszaad inzaaien. De overige plantvakken (1, 2 en 3) en de bomenlaan worden in het najaar van 2019 aangeplant¹.

Extensief beheerd grasland

Ten aanzien van het natuurdoeltype extensief beheerd grasland (totaal 5,5 hectare) kan worden gesteld dat het feit dat er nog geen intensieve verschralling heeft plaatsgevonden op deze graslanden, het gevolg is van beweiding van de gronden door meer zoogkoeien en jongvee. Deze toename van vee was vanuit financieel oogpunt noodzakelijk om voldoende inkomen te genereren uit het bedrijf van initiatiefnemer.

Dit betekent echter niet dat in de jaren sinds de ontwikkeling van het landgoed geen inspanningen zijn gepleegd om deze graslanden om te zetten in een natuurlijke variant. Op de gronden zijn in acht jaar geen kunstmest chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Verschralling is nu opgetreden doordat er in die periode niet is bemest.

Op 29 september 2018 heeft in het kader van een monitoring een veldbezoek plaatsgevonden door een medewerker plantkunde van het IVN Bakel naar het voorkomen van de doelsoorten die in het landschapsplan worden genoemd.

De lijst, plattegrond en foto's op de volgende pagina's tonen de plantensoorten die tijdens dit veldwerk zijn signaleerd. Op de plattegrond corresponderen de nummers met de gevonden soorten.

Deze resultaten laten zien dat het grasland reeds vele soorten bevat die in het landschapsplan zijn aangewezen als doelsoorten. Hieruit blijkt dat ondanks de inzet van meer stuks vee op de gronden de soortenrijkdom op de graslanden is toegenomen.

Door de verkoop van de kavels en de afname van het aantal stuks vee (binnen een half jaar) zal op korte termijn de begrazing worden verminderd en zal de verschralling toenemen, waardoor aan de uiteindelijke doelstellingen zal worden voldaan.

¹ De aanleg van het bos is een kostbare aangelegenheid. Voor de initiatiefnemer is de verkoop van de kavels noodzakelijk om de aanplant hiervan te kunnen financieren. Nu er schot zit in de verkoop van de kavels is de initiatiefnemer voornemens de aanplant van de bospercelen op zo kort mogelijke termijn te realiseren.

Planten gevonden in het weiland bij 1e weiland:

in De Mortel, 29-9-2018

We hebben in Setember één keer door het weiland gelopen en vonden onderstaande planten

1 Varkensgras	groeit op vele plaatsen
2 Klein streepzaad	groeit op vele plaatsen
3 Kleine veldkers	
4 Gewoon biggenkruid	
5 Liggend walstro	groeit op meerdere plaatsen
6 Duizendblad	groeit op vele plaatsen
7 Klaver, niet in bloei Rode of Witte	groeit op meerdere plaatsen
8 Grote weegbree	groeit op vele plaatsen
9 Ridderzuring	
10 Kruiskruid	
11 Smalle weegbree	groeit op meerdere plaatsen
12 Kruipende boterbloem	groeit op vele plaatsen
13 Paardenbloem	groeit op meerdere plaatsen
14 Schapenzuring	groeit op vele plaatsen
15 Vogelmuur	
16 Hoornbloem	
17 Herderstasje	

2e weiland

18 Akkerdistel	
19 Akkerkers	Bij de waterplaats
20 Canadese fijnstraal	
21 Gewone spurrie	
22 Grasklokje, was tot enkele jaren geleden beschermd	
23 Grote brandnetel	
24 Harig knopkruid	groeit vooral op open stukken zand
25 Herderstasje	groeit op vele plaatsen
26 Herfstleuwentand	
27 Hertshooi, kan Sint janskruid zijn heeft geperforeerd blad	
28 Kaasjeskruid, soort ?	
29 Klein kaasjeskruid	
30 Klein kruiskruid	
31 Kleine varkenskers	
32 Liggend walstro, geen bloemen dus niet zeker dat het liggend is, kan glad walstro zijn.	groeit op vele plaatsen
33 Melganzenvoet	groeit vooral op open stukken zand
34 Ooievaarsbek, soort niet zeker geen bloemen, denk Zachte ooievaarsbek	groeit op meerdere plaatsen
35 Paarse dovenetel	groeit vooral op open stukken zand
36 Perzikkruid	groeit vooral op open stukken zand
37 Pinksterbloem	
38 Schapenzuring	groeit op vele plaatsen
39 Schijfkamille	
40 Straatgras	
41 Tijmereprijs	
42 Veldkers ander soort, geen bloem en weet niet welke soort.	
43 Veldkers, Kleine	groeit op vele plaatsen
44 Zwarte nachtschade	groeit vooral op open stukken zand

Plantenwerkgroep van het ivn Bakel, Milheeze en De Rips.

Legenda

Infilling

- akker
- boomgaard
- boomweide
- bos
- bouwveld
- bouwveld 2
- baan
- natuurlijk grasland
- pad
- pleinje
- poel
- struweel

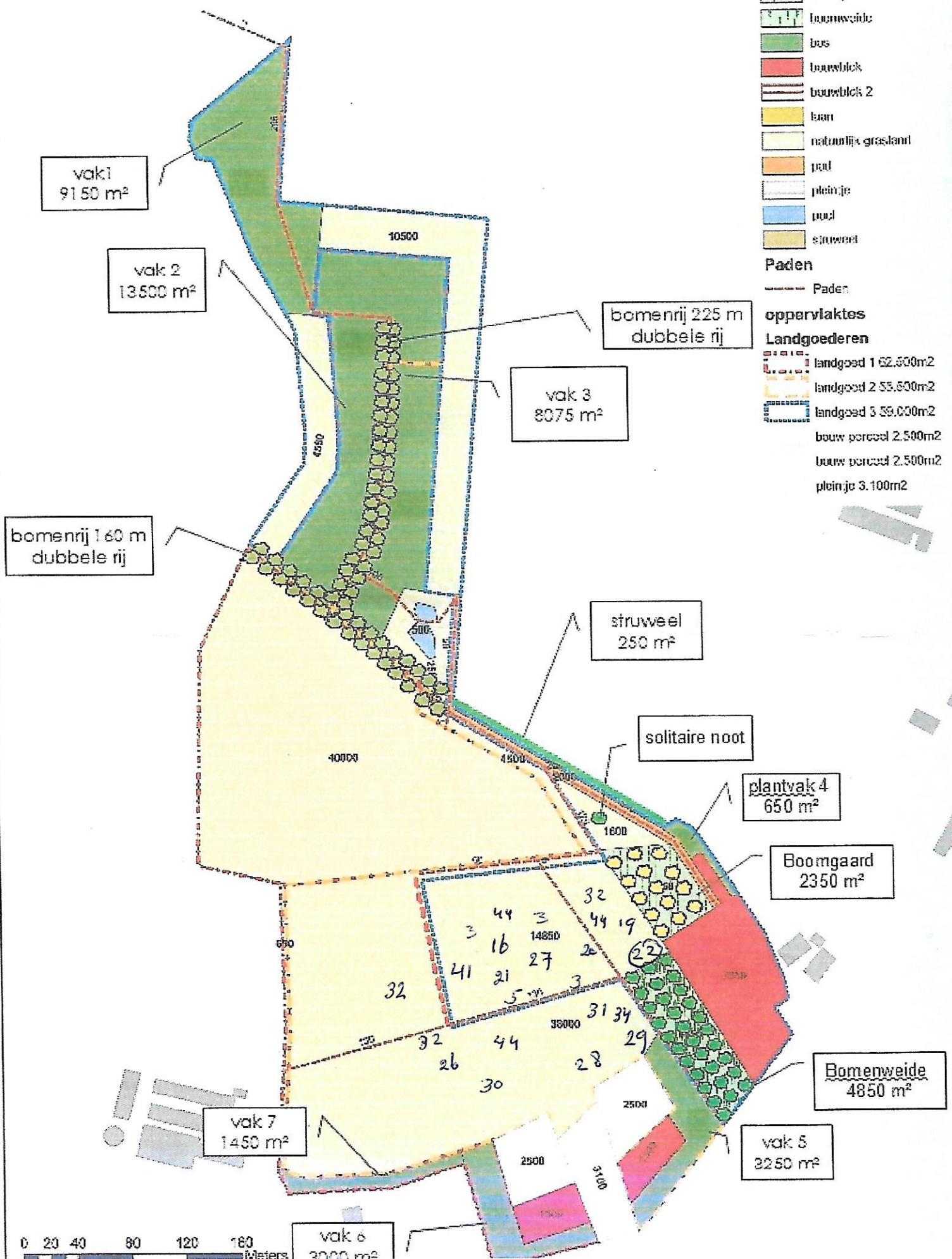
Paden

- Paden

oppervlaktes

Landgoederen

- landgoed 1 162.500m²
- landgoed 2 55.500m²
- landgoed 3 59.000m²
- bouw perceel 2.500m²
- bouw perceel 2.500m²
- pleinje 3.100m²





Grasklokje



Tijmreprijs



Hertshooi



Klein kaasjeskruid



Herderstasje

In het bestemmingsplan buitengebied zijn de natuurgronden reeds planologisch vastgelegd in de bestemming 'Natuur' (circa 10,6 hectare), waarmee de verplichting tot realisatie van de natuur is verzekerd (zie volgende figuur; verbeelding bestemmingsplan 'Landgoederen Gemert-Bakel').



AW = Agrarisch met waarden

W = Wonen

BO = Bos

N = Natuur

V = Verkeer

Bijlage Invoergegevens en resultaten geurberekeningen V-Stacks Gebied

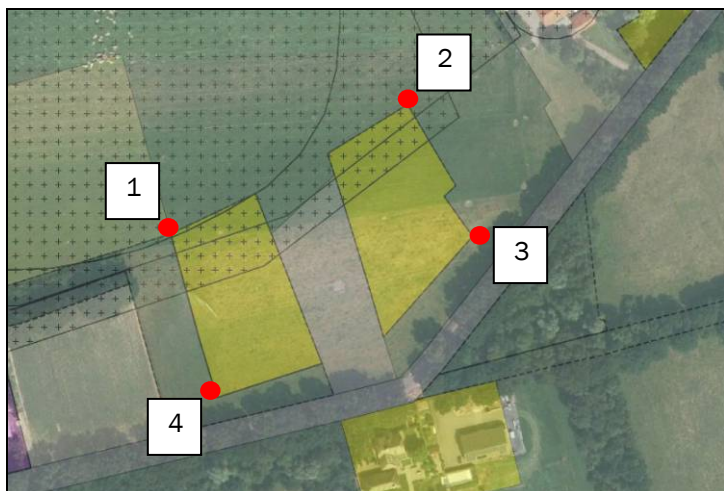
Veehouderijbedrijven binnen straal 2 kilometer

IDNR	X_COORDINAAT	Y_COORDINAAT	EP- hoogte	gemgebhoochte	EP-diameter	EP-uittree	Evergund	EmaxVergun	Gemeente	Straat	Huis- nummer	Postcode	Plaats
1	175369	394404	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Daalhorst	38	5421XN	GEMERT
2	175175	394361	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Daalhorst	39	5421XN	GEMERT
3	176175	394707	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kromstraat	32	5421XZ	GEMERT
4	176099	394668	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kromstraat	33	5421XZ	GEMERT
5	176161	394557	6	6	0.5	4	356	356	Gemert-Bakel	Kromstraat	37	5421XZ	GEMERT
6	175486	395074	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Broekstraat	25	5421ZJ	GEMERT
7	175828	395056	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Broekstraat	47	5421ZJ	GEMERT
8	175982	395154	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Broekstraat	52	5421ZJ	GEMERT
9	178199	393251	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kievitweg	7	5425PA	DE MORTEL
10	177684	394046	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Bakelseweg	30	5425PC	DE MORTEL
11	177618	393938	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Bakelseweg	32	5425PC	DE MORTEL
12	177499	393786	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Bakelseweg	33	5425PC	DE MORTEL
13	177539	393082	6	6	0.5	4	33820	33820	Gemert-Bakel	Bakelseweg	63	5425PC	DE MORTEL
14	178139	393309	6	6	0.5	4	3738	3738	Gemert-Bakel	Lagen-Aarleseweg	29	5425PD	DE MORTEL
15	177032	394218	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Renseweg	47	5425PE	DE MORTEL
16	177011	394103	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Renseweg	50	5425PE	DE MORTEL
17	176967	394074	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Renseweg	52	5425PE	DE MORTEL
18	176977	394286	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kranebrakenseweg	7	5425PG	DE MORTEL
19	176752	393811	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Milschot	19	5425PH	DE MORTEL
20	176624	393632	4.67	4.4	0.5	4	20534	20534	Gemert-Bakel	Milschot	29	5425PH	DE MORTEL
21	176613	393524	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Milschot	35	5425PH	DE MORTEL
22	176672	393412	6	6	0.5	4	1716	1716	Gemert-Bakel	Milschot	36	5425PH	DE MORTEL
23	176503	393299	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Milschot	43	5425PH	DE MORTEL
24	176424	393054	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Milschot	50	5425PH	DE MORTEL
25	176218	393111	6	6	0.5	4	7360	7360	Gemert-Bakel	Milschot	53	5425PH	DE MORTEL
26	175979	393060	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Tereyken	10	5425PJ	DE MORTEL
27	175605	393181	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Tereyken	28	5425PJ	DE MORTEL
28	175630	393418	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Tereyken	29	5425PJ	DE MORTEL

29	176100	393197	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Tereyken	3	5425PJ	DE MORTEL
30	175502	393277	3.75	3.75	0.5	2.2	406	406	Gemert-Bakel	Tereyken	34	5425PJ	DE MORTEL
31	176132	393008	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Tereyken	4	5425PJ	DE MORTEL
32	177742	394216	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Leeuwerikweg	15	5425RW	DE MORTEL
33	177915	394269	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Leeuwerikweg	31	5425RW	DE MORTEL
34	178223	394063	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	De Bleek	22	5425RX	DE MORTEL
35	178189	393936	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	De Bleek	25	5425RX	DE MORTEL
36	178367	393861	4.8	5.75	2.7	4.4	33965	33965	Gemert-Bakel	De Bleek	32	5425RX	DE MORTEL
37	177988	394397	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	De Bleek	8	5425RX	DE MORTEL
38	176823	395147	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	De Stap	3	5425VC	DE MORTEL
39	177165	394870	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	St.-Antoniusstraat	17	5425VD	DE MORTEL
40	177063	395139	6	6	0.5	4	14214	14214	Gemert-Bakel	St.-Antoniusstraat	2	5425VD	DE MORTEL
41	177235	394926	6	6	0.5	4	71	71	Gemert-Bakel	St.-Antoniusstraat	20	5425VD	DE MORTEL
42	177460	394829	6	6	0.5	4	5520	5520	Gemert-Bakel	Lochterweg	26	5425VZ	DE MORTEL
43	177502	394877	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Lochterweg	32	5425VZ	DE MORTEL
44	177595	395015	3.91	3.44	0.8	3.08	48561	48561	Gemert-Bakel	Lochterweg	38	5425VZ	DE MORTEL
45	177410	394160	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Bakelseweg	9	5425WB	DE MORTEL
46	177993	394536	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Heikampseweg	9	5425XX	DE MORTEL
47	174452	392022	6	6	0.5	4	71	71	Laarbeek	Bakelseweg	11	5735SC	AARLE-RIXTEL
48	174878	391266	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Bakelseweg	14	5735SC	AARLE-RIXTEL
49	175044	391297	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Bakelseweg	21	5735SC	AARLE-RIXTEL
50	175177	391234	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Bakelseweg	23	5735SC	AARLE-RIXTEL
51	174498	391455	6	6	0.5	4	9578	9578	Laarbeek	Bakelseweg	4	5735SC	AARLE-RIXTEL
52	174792	393870	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	De Biezen	6	5735SM	AARLE-RIXTEL
53	174673	393770	6	6	0.5	4	427	427	Laarbeek	De Biezen	6A	5735SM	AARLE-RIXTEL
54	175396	391576	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Asdonkseweg	7	5735SP	AARLE-RIXTEL
55	174519	391357	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Kleinbroekdreef	1	5735SR	AARLE-RIXTEL
56	174482	391292	6	6	0.5	4	0	0	Laarbeek	Kleinbroekdreef	3	5735SR	AARLE-RIXTEL
57	176183	391881	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Speurgt	2	5761PZ	BAKEL
58	176077	392192	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Speurgt	7	5761PZ	BAKEL
59	175591	392896	3.75	4.75	0.5	4	8117	8117	Gemert-Bakel	Grotel	9	5761RA	BAKEL
60	177566	392924	5.87	5	1.02	2	12647	12647	Gemert-Bakel	Kivitsbraak	1	5761RB	BAKEL

61	177881	392854	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Kivitsbraak	2	5761RB	BAKEL
62	178375	392367	6	6	0.5	4	0	0	Gemert-Bakel	Esp	9	5761RD	BAKEL
63	178334	391797	4.5	5.4	1.25	2.73	22448	22448	Gemert-Bakel	Neerstraat	11A	5761RE	BAKEL
64	178158	392120	3.38	4.72	2.95	1.92	43837	43837	Gemert-Bakel	Neerstraat	13	5761RE	BAKEL
65	178366	392125	4.05	3.4	1.27	2.64	22356	22356	Gemert-Bakel	Neerstraat	14	5761RE	BAKEL

Receptoren en resultaten



Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Streefwaarde (ouE/m³)	Receptorpunt	Achtergrondbelasting (ouE/m³)
1	176320	393183	20	Hoekpunt 1 - NW	4,160
2	176432	393244	20	Hoekpunt 2 - NO	2,380
3	176463	393182	20	Hoekpunt 3 - ZO	2,034
4	176342	393106	20	Hoekpunt 4 - ZW	3,809