

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Leeswijzer	2
2.	Gebiedsprofiel en planopzet	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Plangebied	3
2.3	Planopzet	3
2.4	Benodigde compensatie	6
2.5	Geldend bestemmingsplan	9
3.	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	12
4.	Waardentoets	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Flora en fauna	13
4.2	Waterhuishouding	13
4.3	Archeologische waarden	13
4.4	Cultuurhistorische waarden	13
5.	Milieuhygiënische aspecten	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	14
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.5	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	15
5.6	Externe veiligheid	15
5.7	Kabels en leidingen	15
6.	Juridische opzet	16
6.1	Algemene opzet	16
6.2	Toelichting op de planregels	16
6.3	Toelichting op de verbeelding	17
7.	Haalbaarheid	18
7.1	Economische haalbaarheid	18
7.2	Exploitatieplan	18
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	18
7.4	Conclusie	18
8.	De procedure	19
8.1	Te volgen procedure	19
8.2	Vooroverleg	19
8.3	Uitskomsten vooroverleg	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kuilenrode 1” vastgesteld. Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen “Uitbreiding sportpark Hooge Mierde” en “Uitbreiding sportpark Lage Mierde” vastgesteld. Voor deze bestemmingsplannen moet op grond van hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden. Bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen heeft de gemeenteraad besloten om een gedeelte van een perceel aan De Hoef in Hulsel te herbestemmen. Het betreft hier een perceel gemeentegrond dat tot en met 2009 via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming ‘Natuur’. Dit bestemmingsplan maakt deze herbestemming mogelijk.

Dit bestemmingsplan geeft ook uitvoering aan de nog te sluiten natuurcompensatie overeenkomst met de eigenaar van Taverne D'n Ouwe Brandtoren aan Burg. Willekenslaan 2 in Reusel voor de voorgenomen uitbreiding van de taverne.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. Hierbij wordt ook ingegaan op het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.

Hoofdstuk 3 gaat in de toetsing aan het huidige beleid. De hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting bevatten een toetsing en beoordeling van het herbestemmen, waarbij verschillende aspecten aan bod komen, zoals flora en fauna, waterhuishouding, archeologie, milieu, bodem, geluid, etc.

Dan volgt hoofdstuk 6 met een juridische beschrijving van de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. Tenslotte besteedt hoofdstuk 7 aandacht aan de haalbaarheid en gaat hoofdstuk 8 in op de bestemmingsplanprocedure.

2. Gebiedsprofiel en planopzet

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en beschreven. Daarna gaat dit hoofdstuk in op de geldende bestemming in het plangebied.

2.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hulsel in het buitengebied. Het buitengebied bestaat hier uit voornamelijk akkerbouwgronden en weilanden waardoor het gebied een open karakter heeft. Het plangebied wordt omgeven door het landelijke gebied met landbouwgronden. Aan de noordwest kant is bebouwing aanwezig in de vorm van agrarische bedrijven en wonen. Het plangebied was tot en met 2009 via pacht in gebruik als landbouwgrond.



Impressie noordwestelijk deel plangebied



Impressie zuidwestelijk deel plangebied

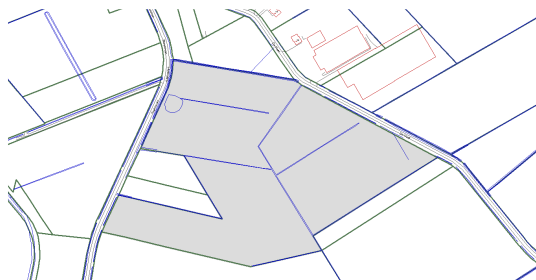


Impressie noordoostelijk deel plangebied



Impressie zuidoostelijk deel plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 502 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend De Hoef ongenummerd in Hulsel.



2.3 Planopzet

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen als landbouwgrond in gebruik was. Via dit bestemmingsplan worden deze percelen aan de landbouw onttrokken. De percelen krijgen hierbij de bestemming 'Natuur'.

De compensaties voor Taverne D'n Ouwe Brandtoren en het gildeterrein Lage Mierde vallen samen met compensatie op grond van de Boswet. Door het realiseren van de beplanting tegen

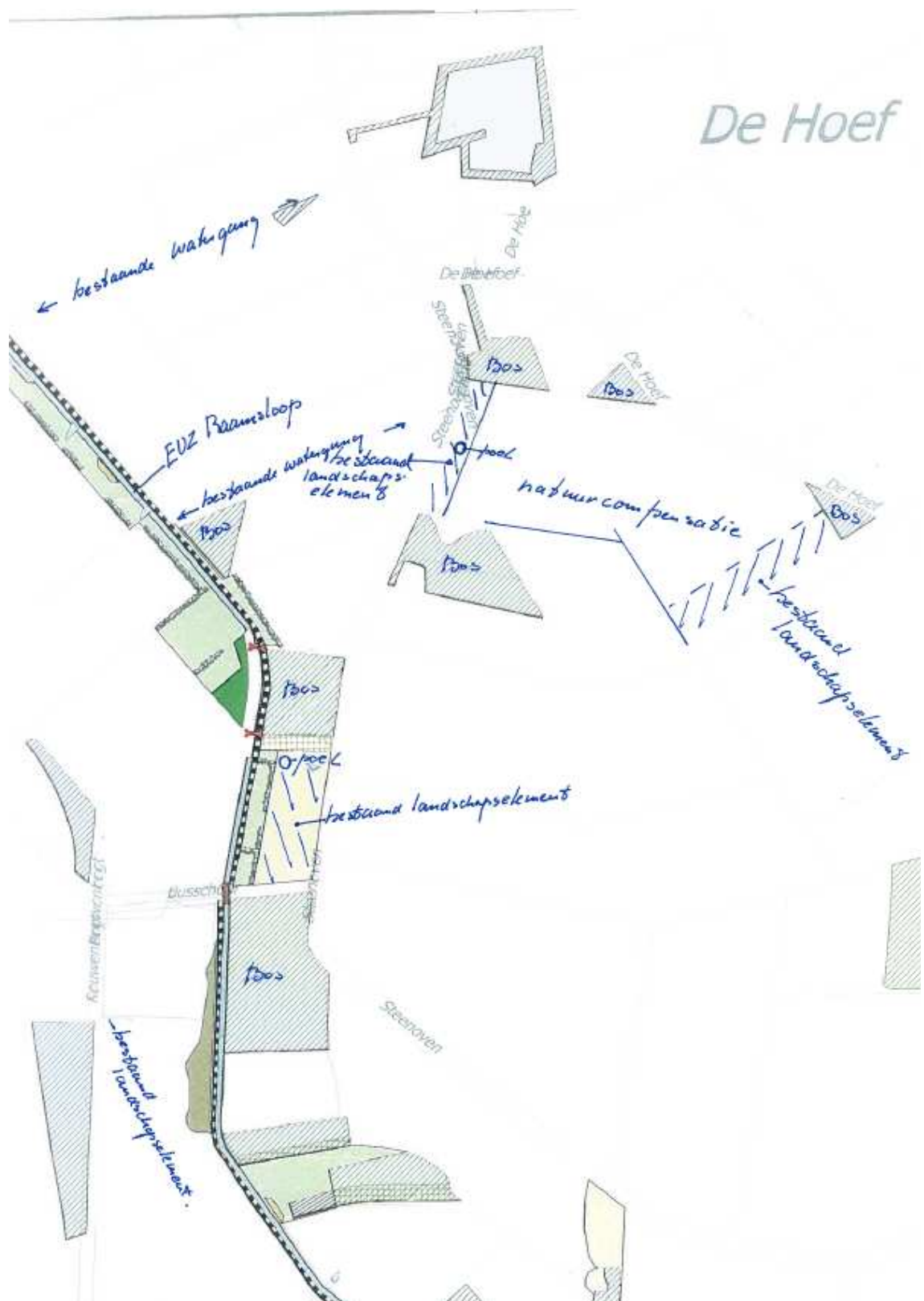
de bestaande houtwallen wordt dit bestaande landschapselementen versterkt. Deze beplanting gaat bestaan uit ongeveer 2.000 stuks zogenaamd gemengd bosplantsoen. De gemeente Reusel-De Mierden streeft er hierbij naar om zoveel als mogelijk biologisch autochtoon plantmateriaal te gebruiken. Dit gemengd bosplantsoen bestaat uitsluitend uit loofhout. Door daarnaast een gedeelte als bloemrijk grasland in te richten, wordt de biodiversiteit verhoogd, omdat er een soort kamer ontstaat waar onder andere (dag)vinders, vogels en vleermuizen kunnen fourageren.

De te realiseren natuur is nagenoeg aansluitend aan de eerder gerealiseerde natte ecologische verbindingszone (evz) Raamsloop. Tevens bevinden zich tussen deze gebiedjes enkele bosjes die ook als zodanig bestemd zijn. De bestaande watergangen maken zelfs een directe verbinding met de evz Raamsloop. Dit geldt ook voor de bomen in de bermen van Steenoven. Door deze verbinding ontstaat een soort van zijtak op de evz Raamsloop. De gemeente Reusel-De Mierden is van mening dat deze verbinding zeker een meerwaarde heeft voor de natuurontwikkeling in het gebied.

Op de onderstaande luchtfoto staan zowel het perceel waarbinnen de compensatie gaat plaatsvinden (groen omlijnd) als de evz Raamsloop.



Op de volgende bladzijde is een overzichtkaart van de evz Raamsloop weergegeven.



2.4 Benodigde compensatie

2.4.1 Compensatie bestemmingsplan "Kuilenrode 1"

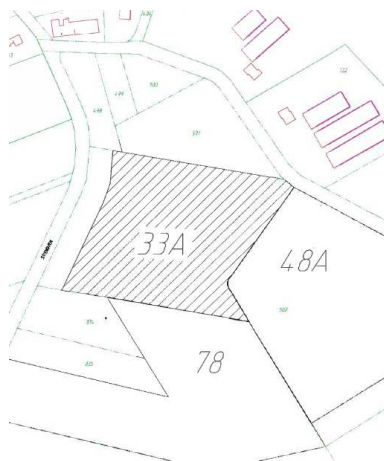
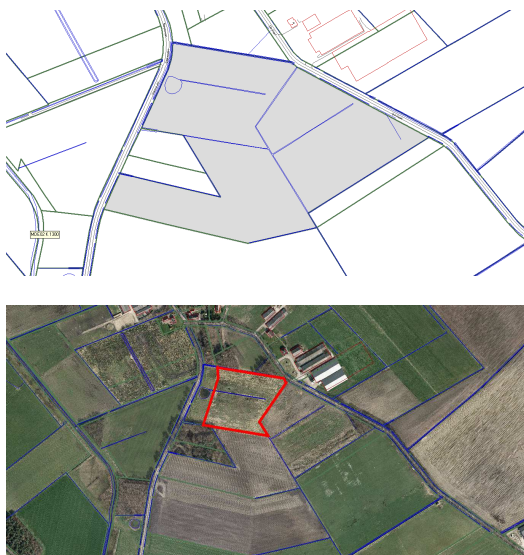
Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kuilenrode 1" vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens op 21 juni 2011 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Dit bestemmingsplan vloeit voort uit inspanningsverplichting die de gemeente in de koop- en anterieure overeenkomst van 21 december 2010 met de heer A.A.M. van den Hout, Kuilenrode 1 in Hooge Mierde, op zich heeft genomen. Uitgangspunten van deze overeenkomst zijn:

- De heer Van den Hout verkoopt de voor de herinrichting van het sportpark De Leeuwerik benodigde gronden aan de gemeente Reusel-De Mierden;
- De heer Van den Hout heeft recht op de bouw van één zogeheten BiO-woning;
- De gemeente wijzigt de bedrijfsbestemming van het perceel Kuilenrode 1 in de bestemming 'Wonen';
- De bestaande noordelijk gelegen mantelzorg krijgt de bestemming 'Wonen'.

Voor het bestemmingsplan "Kuilenrode 1" is een landschappelijke bijdrage op grond van hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 nodig. Deze is in overleg met de provincie Noord-Brabant als volgt bepaald.

Voor de BiO woning moet de heer Van den Hout een bijdrage van € 150.000,00 storten in de gemeentelijke bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied". Voor het tot "Wonen" bestemmen van de mantelzorgwoning gaat de gemeente een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 502 gedeeltelijk, gelegen aan de Hoef in Hulsel, bij de eerst volgende partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" te bestemmen tot "Natuur". Het perceel heeft nu nog de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1". Het betreft hier een braakliggend perceel van ongeveer 1.77 ha, dat niet meer geschikt is om te verpachten.



De waardedaling van dit perceelsgedeelte is als volgt berekend: $17.700 \text{ m}^2 \times € 4,00 \text{ per m}^2$ waardedaling = € 70.800,00. De inrichtingskosten zijn daarbij niet meegenomen en zijn afhankelijk van de feitelijke inrichting.

2.4.2 Compensatie bestemmingsplan “Uitbreiding sportpark Hooge Mierde”

Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Uitbreiding sportpark Hooge Mierde” vastgesteld. Het bestemmingsplan is vervolgens op 15 november in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geldt volgens artikel 2.2 van de Verordening dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden. Om de uitbreiding van het sportpark mogelijk is maken, wordt een perceel van ongeveer 6.000 m² onttrokken aan landbouwdoeleinden. Het perceel is op dit moment nog als weiland in gebruik.

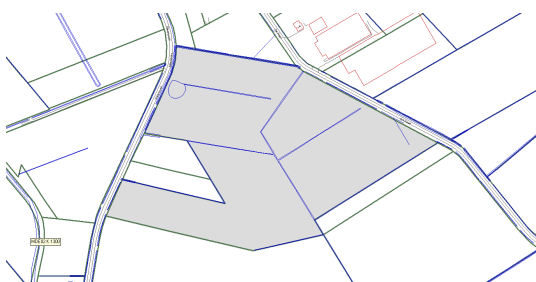
Voor de berekening van de plaats te vinden kwaliteitsverbetering gaan wij uit van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap¹:

- waardevermeerdering bij omzetten van agrarische bestemming in bestemming sportpark: € 20,00 per m²;
- beoogde investering in kwaliteitsverbetering: 20% van de waardevermeerdering;
- investering bij omzetten en inrichten van agrarisch gebied in natuurgebied: € 6,00 per m².

Op basis van deze berekeningsmethode moet er voor de aanleg van het gilde- en evenemententerrein de volgende kwaliteitsinvestering plaatsvinden:

- $20\% \times (6.000 \text{ m}^2 \times € 20,00) = € 24.000,00$ oftewel de aanleg/inrichting van 4.000 m² natuur op gronden met een agrarische bestemming.

Om deze kwaliteitsverbetering te realiseren gaat de gemeente een strook van 4.000 m² binnen het rood omlijnde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 502 gedeeltelijk, gelegen aan de Hoef in Hulsel, bestemmen tot ‘Natuur’. Het perceel heeft nu nog de bestemming ‘Agrarisch’. Het betreft hier een braakliggend perceel van ongeveer 6.75 ha, dat nog maar gedeeltelijk geschikt is om te verpachten.



2.4.3 Compensatie bestemmingsplan “Uitbreiding sportpark Lage Mierde”

Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Uitbreiding sportpark Lage Mierde” vastgesteld. Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geldt volgens artikel 2.2 van de Verordening dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden. Voor de ontwikkeling geldt volgens de Verordening dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden (artikel 2.2). Binnen de nieuwe bestemming ‘Sport’ is een bouwvlak opgenomen van ongeveer 433 m². Binnen dit bouwvlak blijft de bestaande schuilhut gehandhaafd. Daarnaast wordt er een nieuw bijeenkomstgebouw met schietbaan en doelruimte/berging gerealiseerd. Voor het realiseren van het nieuwe bijeenkomstgebouw is het

¹ Conceptversie van 28 april 2011. Op dit moment vindt in regionaal verband overleg plaats tussen de provincie Noord-Brabant en diverse gemeenten over de Handreiking. De provincie streeft ernaar om de Handreiking na de zomervakantieperiode 2011 vast te stellen.

² Dit bedrag is opgebouwd uit € 5,00 p/m² waardedaling en € 1,00 p/m² (her)inrichtingskosten.

³ Omvang van het bestemmingsvlak ‘Sport’ in het nieuwe bestemmingsplan “Uitbreiding sportpark Hooge Mierde”.

nodig dat bestaande bomen en struiken gekapt worden. Vanwege het toekomstige gebruik is het niet mogelijk om deze in de directe omgeving te herplanten.

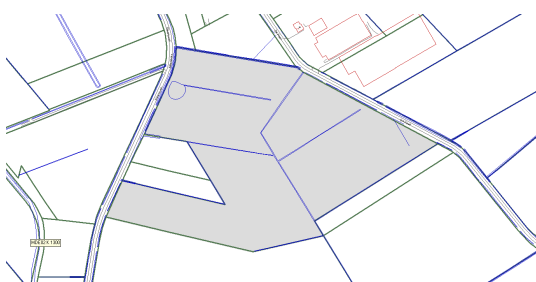
Voor de berekening van de plaats te vinden kwaliteitsverbetering gaan wij uit van de provinciale handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap⁴:

- waardevermeerdering bij omzetten van agrarische bestemming in bestemming sportpark: € 20,00 per m²;
- beoogde investering in kwaliteitsverbetering: 20% van de waardevermeerdering;
- investering bij omzetten en inrichten van agrarisch gebied in natuurgebied: € 6,00 per m²⁵.

Op basis van deze berekeningsmethode moet er voor de aanleg van het gilde- en evenemententerrein de volgende kwaliteitsinvestering plaatsvinden:

- $20\% \times (5.000 \text{ m}^2 \times € 20,00) = € 20.000,00$ oftewel de aanleg/inrichting van 3.330 m² natuur op gronden met een agrarische bestemming.

Om deze kwaliteitsverbetering te realiseren gaat de gemeente een strook van 3.330 m² binnen het rood omlijnde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 502 gedeeltelijk, gelegen aan de Hoef in Hulsel, bestemmen tot 'Natuur'. Het perceel heeft nu nog de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft hier een braakliggend perceel van ongeveer 6.75 ha, dat nog maar gedeeltelijk geschikt is om te verpachten.



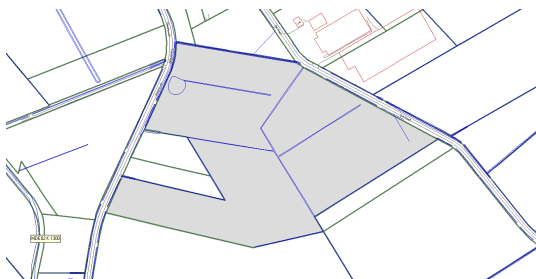
2.4.4 Compensatie uitbreiding Taverne D'n Ouwe Brandtoren

Voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan geldt volgens artikel 2.2 van de Verordening dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden. De te compenseren oppervlakte hiervoor bedraagt 1.660 m². Afgerond is dit 1.700 m². Om deze kwaliteitsverbetering te realiseren gaat de gemeente Reusel-De Mierden een strook van 1.700 m² binnen het rood omlijnde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 502 gedeeltelijk, gelegen aan de Hoef in Hulsel, bestemmen tot 'Natuur'. Het perceel heeft nu nog de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft hier een braakliggend perceel van ongeveer 6.75 ha, dat nog maar gedeeltelijk geschikt is om te verpachten.

⁴ Conceptversie van 28 april 2011. Op dit moment vindt in regionaal verband overleg plaats tussen de provincie Noord-Brabant en diverse gemeenten over de Handreiking. De provincie streeft ernaar om de Handreiking na de zomervakantieperiode 2011 vast te stellen.

⁵ Dit bedrag is opgebouwd uit € 5,00 p/m² waardedaling en € 1,00 p/m² (her)inrichtingskosten.

⁶ Omvang van het bestemmingsvlak 'Sport' in het nieuwe bestemmingsplan "Uitbreiding sportpark Lage Mierde".



2.5 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 22 december 2009 vastgesteld. Op 27 oktober 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing over het bestemmingsplan gegeven. Deze reactieve aanwijzing geldt niet voor dit perceel. De beroepsprocedure loopt nog.

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’. Voor het perceel geldt de dubbelbestemming ‘Archeologische verwachtingswaarden’. Daarnaast is het perceel aangeduid als ‘Landbouwontwikkelingsgebied’ en als ‘landschappelijke openheid’.



De gronden die bestemd zijn als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’ zijn bestemd voor:

- Agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- Behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden in het algemeen en in het bijzonder voor de op de plankaart aangeduide bijzondere landschappelijke waarden ‘landschappelijke openheid’ (oh).

3. Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De voor het planvoornemen relevante beleidsdocumenten worden toegelicht.

3.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte⁷ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid richt zich op het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het rijk zich op:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elke van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Dit bestemmingsplan voorziet in deze punten.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie RO (2010)

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

⁷ De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze moeten beschermd en ontwikkeld worden. Vooral het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Het plangebied ligt binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Op de kaart gebiedspaspoorten, kenmerken ligt het plangebied binnen de 'oude zandontginning'. Op de ambitiekaart ligt het plangebied daarnaast ook binnen het gebied 'versterken kleinschaligheid oude zandontginning' en binnen de ontwikkelingsopgave voor het gebied 'Kempen'.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Het gebied krijgt een groene inrichting. Het gebied ligt verder niet binnen waardevolle landschappen.

Binnen het gebied 'Kempen' waarbinnen het plangebied ligt wordt gestreefd naar:

1. Het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen;
2. Het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap;
3. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
4. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen;
5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Het planvoornemen sluit draagt bij aan het versterken van de ecologische waarden van het landschap.

Gezien het voorgaande voldoet het bestemmingsplan aan het beleid uit de Structuurvisie RO.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (Verordening) opgesteld.

De Verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat dus onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit gebeurt, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Dit bestemmingsplan vloeit voort uit eerdere zienswijzen van Gedeputeerde Staten over de bestemmingsplannen “Kuilenrode 1”, “Uitbreidingsportpark Hooge Mierde” en “Uitbreiding sportpark Lage Mierde”. Het bestemmingsplan geeft concrete invulling aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening. Paragraaf 2.3 gaat in op de wijze waarop deze invulling plaatsvindt. Paragraaf 2.4 bevat een uiteenzetting van de benodigde omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Gezien het voorgaande voldoet het bestemmingsplan aan de regels van de Verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Reconstructieplan/Milieueffectrapportage Beerze-Reusel (2005)

De hoofddoelen voor de reconstructie in Noord-Brabant zijn:

- het creëren van een goede omgevingskwaliteit;
- het scheppen en benutten van kansen voor een duurzame sociaal-economische ontwikkeling, met name in de landbouwsector en de toeristisch-recreatieve sector.

Uitgaande van deze hoofddoelen zijn reconstructieplannen opgesteld. Centraal element daarbinnen is de integrale zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

De gemeente Reusel-De Mierden valt binnen het Reconstructieplan Beerze-Reusel. Het plangebied ligt binnen de zonering landbouwontwikkelingsgebied Bladel-Hulsel. Het primaat van dit gebied ligt bij de landbouw. Behoudens de zogeheten lopende gevallen is nieuwvestiging binnen landbouwontwikkelingsgebieden niet meer toegestaan. Het tot ‘Natuur’ bestemmen van een deel van het perceel heeft hierdoor geen nadelige gevolgen voor het landbouwontwikkelingsgebied. Daarnaast vindt op dit moment binnen de provincie Noord-Brabant de discussie plaats over de herbegrenzing van de landbouwontwikkelingsgebieden. Hierbij is het de verwachting dat het landbouwontwikkelingsgebied Bladel-Hulsel komt te vervallen.

4. Waardentoets

4.1 Inleiding

De waarden op en rondom het plangebied mogen niet onevenredig worden aangetast door de nieuwe ontwikkeling. De belangrijkste waarden die rondom het plangebied kunnen voorkomen zijn natuurwaarden, hydrologische waarden, archeologische waarden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

4.2 Flora en fauna

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Het bestemmingsplan levert hierdoor een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de flora en fauna. De Ecologische Hoofdstructuur wordt niet aangetast door de herbestemming van het plangebied. Hierdoor is de externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) niet aan de orde. Ook nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen is hierdoor niet noodzakelijk.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Er vindt hierbij geen uitbreiding van het verhard oppervlak plaats. Er geldt daarom geen bergingseis.

4.2.2 Invloed van het planvoornemen

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Er vindt hierbij geen uitbreiding van het verhard oppervlak plaats. De waterhuishoudkundige situatie blijft hierdoor ongewijzigd. Er zijn daarom geen extra maatregelen noodzakelijk.

4.3 Archeologische waarden

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats. Het aspect archeologie hoeft daarom niet verder onderzocht te worden.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Het bestemmingsplan heeft hierdoor geen invloed op cultuurhistorische waarden.

5. Milieuhygiënische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies moet onderzocht worden welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. Dit hoofdstuk gaat onder meer in op bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid

5.2 Bodem

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in bouw mogelijkheden. Om deze reden is het uitvoeren van een (verkennd) bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan moeten de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) worden toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezondeerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Als het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron, of als het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dan moet volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor de vestiging van een geluidsgevoelig object. De nieuwe natuurgebieden hebben ook geen gevolgen voor geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving. Het is daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

5.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, die onderdeel uitmaakt van de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5), gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn via grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, dan draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en moet er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Als een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dan moet onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het

bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Het bestemmingsplan levert hierdoor een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het is daarom niet noodzakelijk om een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

5.5 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur.

5.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. Hierbij moeten de risico's die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten voor de bevolking in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een perceel grond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Daarnaast kan op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geconcludeerd worden dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid hoeft daarom niet verder onderzocht te worden.

Er is altijd een zeker risico aanwezig. Dit betekent dat er eisen zijn aan de zelfredzaamheid van aanwezigen en bestrijdbaarheid van de gevolgen bij een eventuele calamiteit. De voorgenomen bestemming is niet bedoeld voor bijvoorbeeld het huisvesten van mensen met een beperkte zelfredzaamheid. Ook zijn door de aanwezigheid van meerdere routes goede mogelijkheden voor een passende noodroutering en inrichting gericht op bestrijdbaarheid.

5.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.

6. Juridische opzet

6.1 Algemene opzet

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorgaande hoofdstukken) in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De toelichting: een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de uitvoeringsaspecten.
2. De planregels: de bouw- en gebruiksregels van de bestemming.
3. De verbeelding: op de verbeelding is de bestemming 'Natuur' opgenomen.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van SVBP2008 en het Handboek Digitale Bestemmingsplannen Kempengemeenten.

6.1.2 Status

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid.

6.2 Toelichting op de planregels

6.2.1 De systematiek van de planregels

De systematiek van de planregels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I 'Inleidende regels', met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overigen hoofdstukken en de wijze van meten.
- Hoofdstuk II 'Bestemmingsbepalingen', met daarin onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels, aanlegvergunningstelsel en afwijkingsregels.
- Hoofdstuk III 'Overige bepalingen', met daarin de algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaardregels.
- Hoofdstuk IV 'Overgangs- en slotbepalingen', met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

Dit artikel omschrijft wat het bestemmingsplan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen verstaat.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van het bestemmingsplan moet worden gemeten.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 – Natuur

Binnen deze bestemming worden de volgende doeleinden toegestaan: het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken voor bos- en natuurbeheer, brandtorens en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik worden gebouwd. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk III – Overige bepalingen

Artikel 4 – Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat regels over ondergeschikte bouwdelen. Ten aanzien van het bouwen worden deze buiten beschouwing gelaten als de bestemmingsoverschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 6 – Algemene gebruiksbepalingen

In deze bepaling is het strijdige gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Artikel 8 – Overige regels

In deze bepaling staat aangegeven op welke wijze de bestemming en de dubbelbestemming zich ten opzichte van elkaar verhouden.

Hoofdstuk IV

Artikel 9 – Overgangsrecht

Deze bepaling geeft vorm en inhoud aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht.

Artikel 10 – Slotbepaling

Het laatste artikel betreft de slotbepaling. Deze bepaling bevat de titelbepaling van het bestemmingsplan.

6.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Natuur'.

De bestemming 'Natuur' is afgestemd op het toekomstige gebruik van het perceel.

7. Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het herbestemmen van een gedeelte van het perceel De Hoef ongenummerd in Hulsel is een initiatief van de gemeente. De gemeente geeft hiermee invulling aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de bestemmingsplannen "Kuilenrode 1", "Uitbreiding sportpark Hooge Mierde" en "Uitbreiding sportpark Lage Mierde". Ook geeft de gemeente hiermee invulling aan de compensatie vanwege de voorgenomen uitbreiding van Taverne D'n Ouwe Brandtoren aan Burg. Willekenslaan 2 in Reusel.

Het perceel is eigendom van de gemeente. De inrichting gaat bestaan uit bloemrijk grasland en gemengd bosplantsoen, bestaande uit biologisch autochtoon geteelde inheemse bomen en struiken. De kosten hiervan bedragen ongeveer € 1,00 p/m². De totale herinrichtingskosten van het plangebied komen daardoor uit op € 26.730,00. De gemeente betaalt deze herinrichtingskosten uit de bestemmingsreserve 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

Voor de compensatie vanwege de voorgenomen uitbreiding van Taverne D'n Ouwe Brandtoren aan Burg. Willekenslaan 2 in Reusel sluit de gemeente een natuurcompensatie overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin is geregeld dat de kosten voor de inrichting en beheer voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wet ruimtelijke ordening is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een gedeelte van een perceel gemeentegrond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Voor deze herbestemming geldt geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een gedeelte van een perceel gemeentegrond, dat voorheen via pacht als landbouwgrond in gebruik was. Het plangebied krijgt hierbij de bestemming 'Natuur'. Het is aannemelijk dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan leidt niet tot overwegende bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Natuur'.

8. De procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

- a. *Voorbereiding:*
Vooroverleg met overheidsinstanties: provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en betrokken rijksdiensten.
- b. *Ontwerp:*
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. *Vaststelling:*
Vaststelling door de gemeenteraad.
Mogelijkheid reactieve aanwijzing door Gedeputeerde Staten.
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. *Inwerkingtreding:*
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. *Beroep:*
Beroep bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Reactieve aanwijzing door Gedeputeerde Staten.
Beroep bij Raad van State.

In het kader van deze procedure is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en betrokken rijksdiensten (waaronder de Inspectie VROM). Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening betrekken we de instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen. In dit kader hebben we het voorontwerpbestemmingsplan op 22 augustus 2011 aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de VROM-Inspectie gestuurd met het verzoek om advies.

8.3 Uitkomsten vooroverleg

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken in hun vooroverlegreactie van 7 november 2011, kenmerk C2044230/2834583 de volgende opmerkingen:

1. Uit een eerdere planbeoordeling van het plan voor de uitbreiding van Taverne D'n Ouwe Brandtoren bleek dat de te compenseren oppervlakte 1.660 m² moet zijn, waarvan 1.000 m² bos. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van 1.500 m²;
2. Voor de uitbreiding van Taverne D'n Ouwe Brandtoren ontbreekt een anterieure overeenkomst, zodat voor dit plan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op voorhand niet verzekerd is;
3. De natuurinrichting van de percelen is summier omschreven. De gekozen natuurbeheertype heeft geen grote ecologische waarde;
4. De gekozen percelen sluiten niet aan bij de EHS in het beekdal van de Raamsloop. GS achten dit een gemiste kans.

Deze vooroverlegreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Ad 1 Voor de uitbreiding van Taverne D'n Ouwe Brandtoren voorziet dit bestemmingsplan in een compensatie van 1.700 m², waarvan 1.000 m² bos.
- Ad 2 Naast dit bestemmingsplan sluit de gemeente Reusel-De Mierden nog een afzonderlijke anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer voor de vereiste bestemmingsplanherziening. In deze overeenkomst neemt de gemeente ook bepalingen op over de kwaliteitsverbetering.
- Ad 3 Paragraaf 2.3 bevat een uitgebreidere omschrijving van de inrichting van de compensatieterreinen. Daarnaast bevat in paragraaf 2.4 een uitgebreidere omschrijving van de verschillende compensatieverplichtingen waarin dit bestemmingsplan voorziet.
- Ad 4 In paragraaf 2.3 zijn we ingegaan op de aansluiting van de compensatiepercelen op de EHS in het beekdal van de Raamsloop. De te realiseren natuur is nagenoeg aansluitend aan de eerder gerealiseerde natte ecologische verbindingszone (evz) Raamsloop. Tevens bevinden zich tussen deze gebiedjes enkele bosjes die ook als zodanig bestemd zijn. De bestaande watergangen maken zelfs een directe verbinding met de evz Raamsloop. Dit geldt ook voor de bomen in de bermen van Steenoven. Door deze verbinding ontstaat een soort van zijtak op de evz Raamsloop. De gemeente Reusel-De Mierden is van mening dat deze verbinding zeker een meerwaarde heeft voor de natuurontwikkeling in het gebied.

De betrokken rijksdiensten (via de VROM-Inspectie Zuid) en Waterschap De Dommel hebben op respectievelijk 26 september 2011 en 27 september 2011 positief geadviseerd.