

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel	5
1.4 Vigerende bestemmingsplan	5
1.5 Proces	5
1.6 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	7
2.2.1 Voorzieningen	7
2.2.2 Bedrijven	7
2.2.3 Infrastructuur	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nota Ruimte	9
3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
3.2.2 Verordening Ruimte	10
3.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling 2004	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Reconstructieplan Beerze-Reusel	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 StructuurvisiePlus	13
3.4.2 Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties	14
3.4.3. Beleidsnota uitvoering tegenprestatie BIO-woningen	15
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	16
4.1 Water	16
4.1.1. Beleid	16
4.1.2. Infiltratie en waterparagraaf	19
4.2 Natuur	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4 Bedrijfshinder	22
4.5 Geluid	23
4.5.1 Algemeen	23
4.5.2 Voorliggende situatie	24
4.5.3 Conclusies	24

4.6 Luchtkwaliteit	24
4.7 Bodemkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheid	26
5. Planbeschrijving	28
5.1. Ligging plangebied	28
5.2 Ruimtelijke visie	29
5.3. Randvoorwaarden agrarisch bouwblok 't Holland 1	29
5.4. Randvoorwaarden BIO woningen 't Holland 1a	29
5.5. Randvoorwaarden bouwvlakken BIO woningen	30
5.6 Randvoorwaarden beeldkwaliteit	30
6 Juridische planbeschrijving	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Algemene toelichting verbeelding	31
6.3 Algemene toelichting regels	31
6.4 Toelichting bestemmingen	31
7. Uitvoerbaarheid	32
8. Overleg en inspraak	33
8.1 Inspraakprocedure	33
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
8.3. Samenvatting	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 't Holland 1 – 1a, Reusel' heeft betrekking op het beëindigen van het intensieve veebedrijf (konijnenhouderij), gelegen aan 't Holland 1 te Reusel dat door de initiatiefnemer wordt geëxploiteerd. De initiatiefnemer is voornemens de veehouderij activiteiten te verplaatsen naar 't Holland 7 in Reusel. Op de locatie aan 't Holland 1 wordt een bedrijfsbestemming (ten behoeve van statische opslag), gelegd op de bestaande stal. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd alsmede het bestaande tuinhuis. Op het perceel 't Holland 1a wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt. Op deze locatie worden twee nieuwe BIO-woningen geprojecteerd op percelen van 1000 m². De ontwikkeling van de twee BIO-woningen is onlosmakelijk verbonden met de sanering van de intensieve konijnenhouderij ter plaatse. De huidige milieuv vergunning wordt ingetrokken.

Door de realisatie van de twee woningen met gebruikmaking van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling en de realisatie van een bedrijfsbestemming kan een sanering/verplaatsing uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische meerwaarde. De landschappelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied en haar omgeving wordt verbeterd als gevolg van de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en de sanering van de konijnenhouderij.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging plangebied 't Holland 1-1a Reusel.

In figuur 1 is de ligging van de onderhavige locatie indicatief weergegeven. De locatie is gelegen aan de westzijde van de kern Reusel. Het betreft de percelen aan 't Holland nummer 1 en 1a. Op het perceel 't Holland 1 is momenteel een konijnenhouderij gevestigd alsmede een bedrijfswoning. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door 't Holland. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door de Zeegstraat. Het perceel aan 't Holland 1a wordt aan de noordzijde begrensd door 't Holland en wordt verder omgeven door agrarisch gebied met waarden, landschapswaarden 1.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de oprichting van twee vrijstaande BIO-woningen op de locatie 't Holland 1a. Daarnaast wordt het agrarisch bouwblok op de locatie 't Holland 1 verwijderd en wordt hier een bedrijfsbestemming voor statische opslag mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning ter plaatse blijft gehandhaafd.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Op het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de gemeente Reusel-De Mierden. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2009. Het gebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Bedrijf – Agrarisch', Figuur 2 betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied ter hoogte van de onderhavige percelen.



Figuur 2: Fragment bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter hoogte van 't Holland 1 -1a

1.5 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge haar zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;

- binnen twaalf weken na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting volgt de indeling zoals beschreven in het 'Handboek Digitale Bestemmingsplannen Kempengemeenten' en bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat een planbeschrijving. Hoofdstuk 6 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte ingegaan het (voor)overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied gelegen aan de weg 't Holland aan de westzijde van de kern Reusel. 't Holland is vooral bedoeld om de woningen en agrarische bedrijven die aan deze weg zijn gelegen te ontsluiten. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Zeegstraat.

Het plangebied ligt in het gebied Kattenbos-'t Holland. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral vrijstaande woningen, waarvan sommige zijn voorzien van een bijgebouw, en agrarische bedrijven met bijbehorende bouwwerken gelegen.

De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen gelegen tegen de Belgische grens en is gelegen in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B). De kern Reusel wordt ontsloten door de provinciale wegen N269 en de N284. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitlooph gebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. Reusel is de grootste kern binnen de gemeente en voorziet in een uitgebreide voorzieningenstructuur. De van oorsprong agrarische bebouwing langs 't Holland is gelegen in het overgangsgebied tussen enerzijds de bebouwde kom van Reusel en anderzijds de natuurparel rondom het Beleven. Het karakter van het buurtschap Kattenbos wordt hoofdzakelijk bepaald door de (voormalige) agrarische bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen en arbeiderswoningen.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Voorzieningen

Van oorsprong waren de voornaamste middelen van bestaan in Reusel de landbouw, de veeteelt en de jacht. Door de opkomende sigarenindustrie (rond het jaar 1900) heeft Reusel een snelle economische groei doorgemaakt. Door de aanleg van ontsluitingswegen en een tramlijn richting België en Eindhoven onderging Reusel een constante harmonische ontwikkeling. Na een moeilijke periode in de Tweede Wereldoorlog ontstond in Reusel een snelle groei. Door mechanisatie en automatisering liep het aantal arbeidsplaatsen in de industrie en in de landbouw sterk terug. De decentrale ligging aan de landsgrens heeft betekend dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. Anderzijds heeft de landsgrens steeds een grote invloed gehad op de economische situatie: het goede winkelapparaat en de grote weekmarkt zijn daar voorbeelden van. De kern Reusel heeft een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen waardoor een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig is.

2.2.2 Bedrijven

De kern Reusel is gelardeerd met bedrijvigheid. Omdat binnen de kern slechts kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid wenselijk is, worden grootschalige en intensieve bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwde kom gezoneerd. Om deze bedrijvigheid voldoende perspectief te bieden zijn rondom Reusel diverse bedrijventerreinen gelegen en in ontwikkeling. In de kernrandzones en bebouwingsconcentraties zijn nog diverse agrarische bedrijven aanwezig. Door de naderende stedelijke groei vanuit de bebouwde kom worden deze bedrijven steeds meer in hun bedrijfsvoering beperkt.

Om deze agrarische bedrijven kansen te bieden voor een duurzame bedrijfsvoering wordt vanuit het reconstructieplan zonering en verplaatsing van agrarische bedrijven naar duurzame bedrijfslocaties gestimuleerd. Door deze ontwikkeling komen in de kernranden en bebouwingsconcentraties steeds meer (voormalige) agrarische bedrijfslocaties beschikbaar voor kleinschalige bedrijvigheid en/of woningbouw.

2.2.3 Infrastructuur

Verkeer en ontsluiting

Reusel is direct gelegen aan de N269, de provinciale weg van Reusel naar Hilvarenbeek en Tilburg, en de N284, de provinciale weg van Reusel richting België en Eindhoven. Reusel heeft hierdoor dan ook een optimale regionale ontsluiting. De buurtontsluiting geschiedt hoofdzakelijk door middel van smalle gebiedsontsluitingswegen die vanuit de kern het buitengebied in waaiëren. De wegen in de kern Reusel en de wegen nabij 't Holland kennen een maximum snelheid van 30 km per uur nabij de bebouwde kom en een maximum snelheid van 60 km per uur richting het buitengebied.

Nutsvoorzieningen en leidingen

Kattenbos is gelegen in het overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied. Het plangebied is derhalve aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en leidingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoofdleidingen gelegen voor water of brandbare stoffen. Dit betekent dat activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen geen belemmeringen opleveren.

3. BELEIDSKADER

Het beleidskader wordt op een drietal niveaus kort beschreven. Op rijks- en provinciaal niveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging. De beschreven uitgangspunten zullen op het niveau van deze bestemming weinig concrete invloed hebben. Op gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, alhoewel het beleid ook hier in hoofdzaak gericht is op zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Herontwikkeling van het plangebied waar momenteel intensieve veehouderij wordt bedreven naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag in combinatie met de realisatie van twee vrijstaande BIO- woningen binnen een bebouwingsconcentratie is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

3.1.2 *Nota Mensen Wensen Wonen*

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het realiseren van de beoogde woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

3.2 Provinciaal beleid

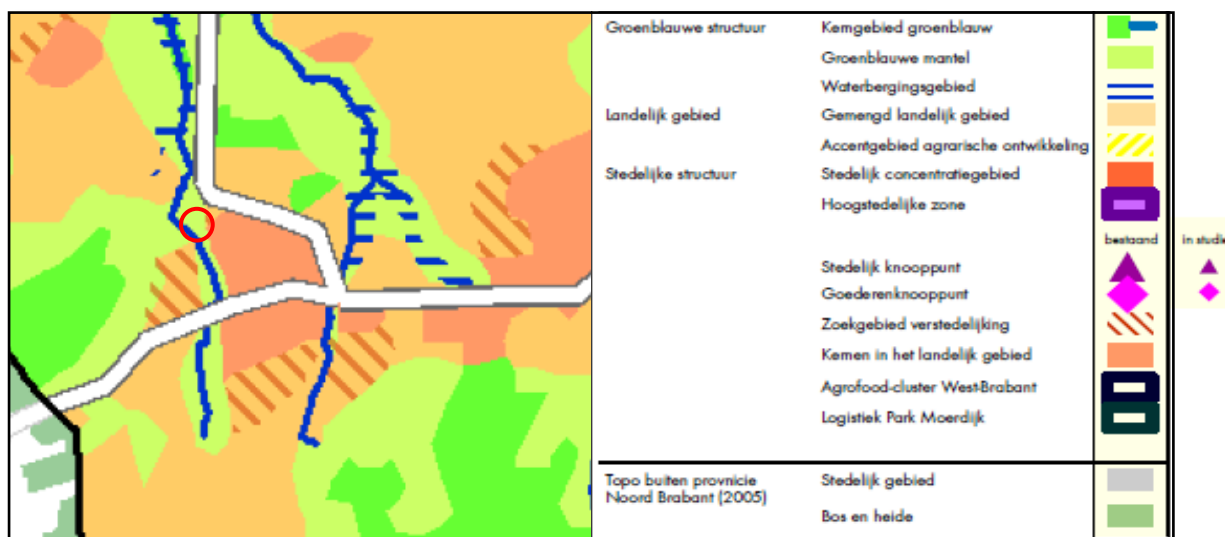
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk naar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt deze nieuwe structuurvisie de 'interimstructuurvisie', de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. In de structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

De locatie valt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.



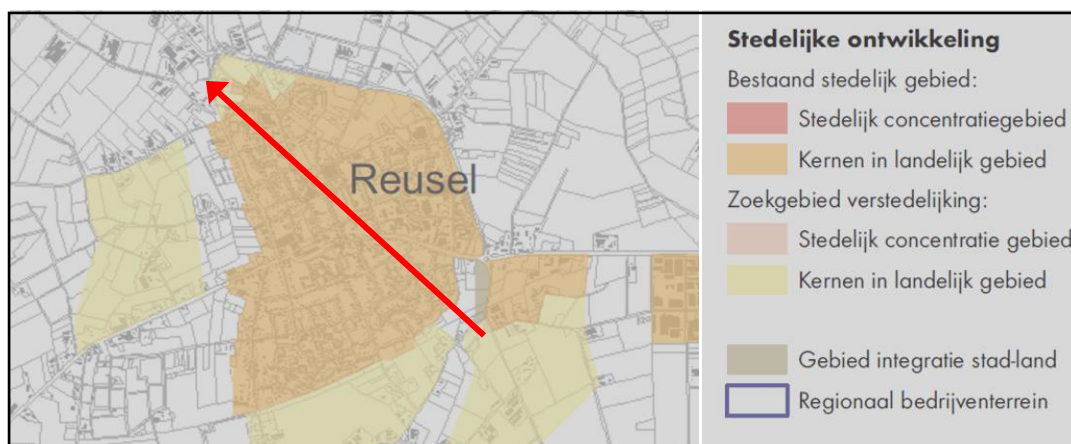
Figuur 3 uitsnede Structuurvisie

3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld op 23 april 2010. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld, waarna de inwerkingtreding van de Verordening ruimte (fase 1 en 2 geïntegreerd) heeft plaatsgevonden op 1 maart 2011. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de mogelijkheid van het bouwen van woningen die buiten de zoekgebieden stedelijke ontwikkeling of integratie stad en land gebieden gelegen zijn, in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', komen te vervallen. In de Verordening fase 2 is echter een overgangsbepaling opgenomen: "In afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid."

In de Verordening Ruimte is het plangebied ter plaatse van de geplande 'BIO-woningen' niet verder specifiek aangeduid. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied binnen de kaart Verordening Ruimte indicatief weer.



Figuur 4: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening Ruimte, zoekgebied verstedelijking ter hoogte van het plangebied

3.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling 2004

Met de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen.

Op grond van deze provinciale beleidsnota (vastgesteld door GS in 2004) is in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het provinciaal beleid. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de sanering van intensieve veehouderijen in een bebouwingsconcentratie past binnen de doelstellingen van dit provinciale beleid.

Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk in de bebouwingsconcentratie Kattenbos. Bij de herontwikkeling van het plangebied is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de locatie. De oprichting van de woningen en realisatie van een bouwperceel ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijfsgebouw vindt plaats in samenhang met de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van de bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze noodzaak is door de gemeente Reusel-De Mierden voldaan door het opstellen van de 'Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties' en de beleidsnota 'uitvoering tegenprestatie Bio-woningen'. De open zichtlijnen tussen 't Holland en Kattenbos dienen behouden te blijven.



Figuur 5: Uitsnede kaart 'Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties'

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan Beerze-Reusel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied behoort tot de gemeente Reusel-De Mierden en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Beerze Reusel. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Bij besluit van 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de correctieve herziening van het reconstructieplan Beerze Reusel vastgesteld. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. In het de Verordening ruimte is het gebied aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied.

Gelet op de aanwezigheid van de vele burgerwoningen in het gebied 't Holland-Kattenbos en de aanwijzing als 'te ontwikkelen woongebied' kan de locatie 't Holland niet als duurzaam voor de intensieve veehouderij bestempeld worden. Met onderhavig initiatief vindt een sanering plaats van een veehouderij (konijnenhouderij) op een niet-duurzame locatie.

3.4.1 StructuurvisiePlus

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) geeft het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk voor de komende 20 tot 30 jaar weer en is vervat in een structuurkaart en een strategiekaart. De vertaling van de ambitie van de gemeente Reusel-De Mierden vindt uiteindelijk plaats in het Ruimtelijk Model. Het plangebied is op de structuurkaart van het DRS gelegen in een ‘(historisch) bebouwingslint’ in het ‘half gesloten agrarisch landschap’ in een ‘leefgebied struweelvogels’. Figuur 6 geeft de ligging van het plangebied in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld weer.



13

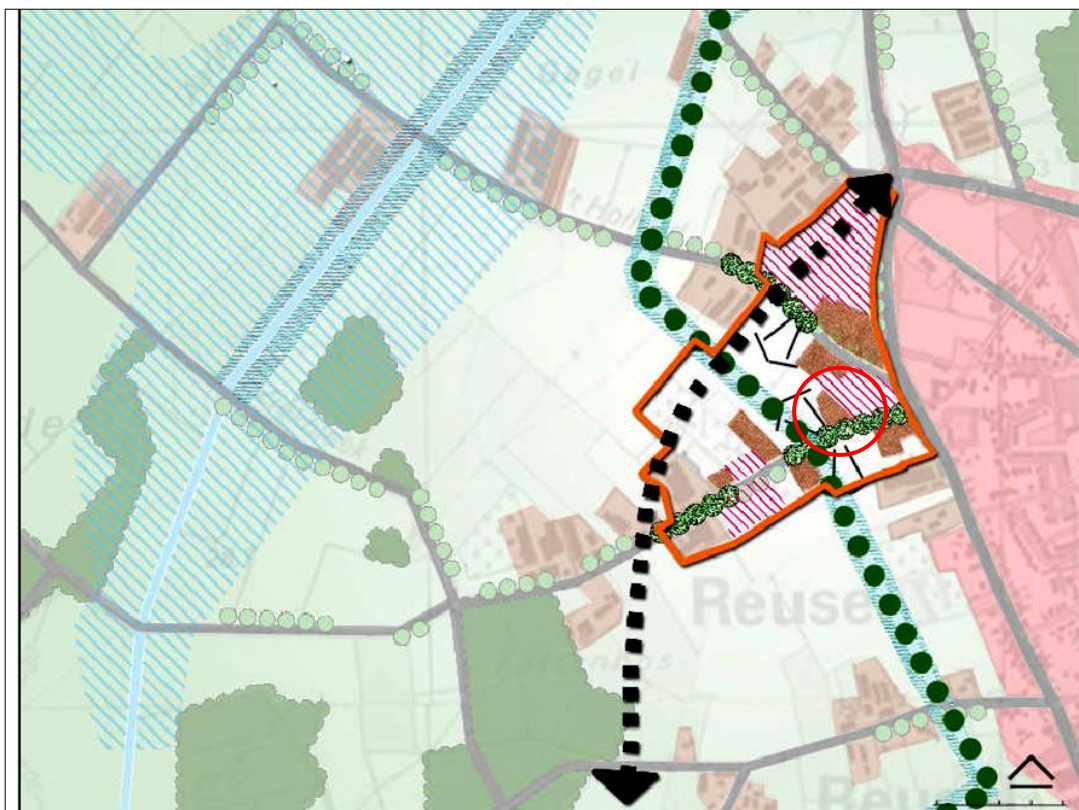
in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Een belangrijke strategie binnen dit gebiedstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het kleinschalig landschapspatroon. Ook biedt dit gebiedstype mogelijkheden voor verbrede plattelandontwikkeling. Functiewisseling en combinaties van functies in dit multifunctionele gebied zijn tevens goed mogelijk.

Het plangebied is op de strategiekaart van het DRS gelegen in een 'landschappelijk aandachtsgebied' en op de grens van een 'regionale natuur- en landschapseenheid'. Nieuwe ontwikkelingen binnen de aanduiding 'landschappelijk aandachtsgebied' dienen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te respecteren, maar tegelijkertijd ook te leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.

De beoogde herontwikkeling maakt de bouw van kwalitatief hoogwaardige, ruime, vrijstaande woningen mogelijk. Door de ontwikkeling van de woningen wordt de doorstroming binnen de gemeente bevorderd en kwaliteit aan het buitengebied toegevoegd. De herontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een versterking in kwalitatieve zin van de locatie en de directe omgeving.

3.4.2 Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties

De gemeente beschikt over een beleidsnotitie voor de bebouwingsconcentraties, waarin het gemeentelijk beleid gericht op bebouwingsconcentraties is opgenomen. Het plangebied valt binnen de bebouwingsconcentratie Kattenbos. De beleidsnotitie stelt ten aanzien van deze bebouwingsconcentratie dat de entree van Reusel kan worden versterkt door ten westen van de Zeegstraat bebouwing toe te voegen en te herschikken, waarbij open zichtrelaties binnen het gebied Holland-Kattenbos behouden dienen te blijven. De geplande ontwikkeling is in overeenstemming met deze visie.



Figuur 7: beleidsnotitie bebouwingsconcentraties

3.4.3. Beleidsnota uitvoering tegenprestatie BIO-woningen

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs genoodzaakt om hun bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De provincie Noord-Brabant wenst invulling te geven aan de wens vanuit de praktijk om mogelijkheden te creëren om te komen tot een verbetering van het platteland. Eén van de mogelijkheden welke de provincie daartoe heeft geboden, is in 2004 opgenomen in de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”. In deze BIO-nota wordt door de provincie voor gemeenten de mogelijkheid geboden, om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. De provinciale beleidsnota laat, onder voorwaarden, woningbouw in bebouwingsconcentraties (zogenaamde BIO-woningen) toe in ruil voor kwaliteitswinst in het buitengebied. Het ruimtelijke kader waarbinnen BIO-woningen mogen worden gerealiseerd, dient nader te worden uitgewerkt in gemeentelijke regelingen.

In de onderhavige beleidsnota “Uitvoering tegenprestatie BIO-woningen” is enkel de provinciale beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” in combinatie met de “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties” nader uitgewerkt. Eén van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan, voor het realiseren van een BIO-woning, is dat de initiatiefnemer, als compensatie voor de bestemmingswinst, een zogenaamde “BIO-bijdrage” in de bestemmingsreserve “Ontwikkeling buitengebied” dient te storten. Enerzijds moet bij de bepaling van de bijdrage aansluiting gezocht worden bij de provinciale regelingen, anderzijds heeft de gemeente een bepaalde eigen beleidsruimte om de bijdrage vast te stellen. Op dit bedrag kan een eigen inspanning (tegenprestatie) in mindering worden gebracht. Wanneer (een deel van) de kwaliteitsverbetering door de aanvrager zelf wordt gerealiseerd. Het inleveren van milieu- en bouwvergunningen voor nog niet gebouwde bedrijfsgebouwen en/of stallen is een vereiste, maar geen grond voor vermindering van de vereiste BIO-bijdrage. De gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied kan ook worden gerealiseerd middels de aanleg van natuur. Realisatie van natuur geeft onder voorwaarden recht op aftrek van de vereiste BIO-bijdrage.

Een eerste belangrijk toetsingscriterium om in aanmerking te komen voor de BIO-regeling is dat het perceel waar de nieuwe woning wordt opgericht, moet zijn gelegen in een van de bebouwingsconcentraties, zoals aangewezen in de “Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties”. Daarnaast dient het verzoek te worden getoetst aan de overige voorwaarden, die in de voornoemde beleidsnotitie zijn gesteld. In een ruimtelijke onderbouwing dient daarbij de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1. *Beleid*

De waterbeheerder in het plangebied is waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid is verwoord in het waterbeheerplan, de Beleidsnota Stedelijk Water en de notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk en de Keur.

Waterbeheerplan III 'Krachtig water'

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor het thema schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe in het plangebied met hemelwater wordt omgegaan.

Beleidsnota Stedelijk Water

De Beleidsnota Stedelijk Water is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de nota de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen.

De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

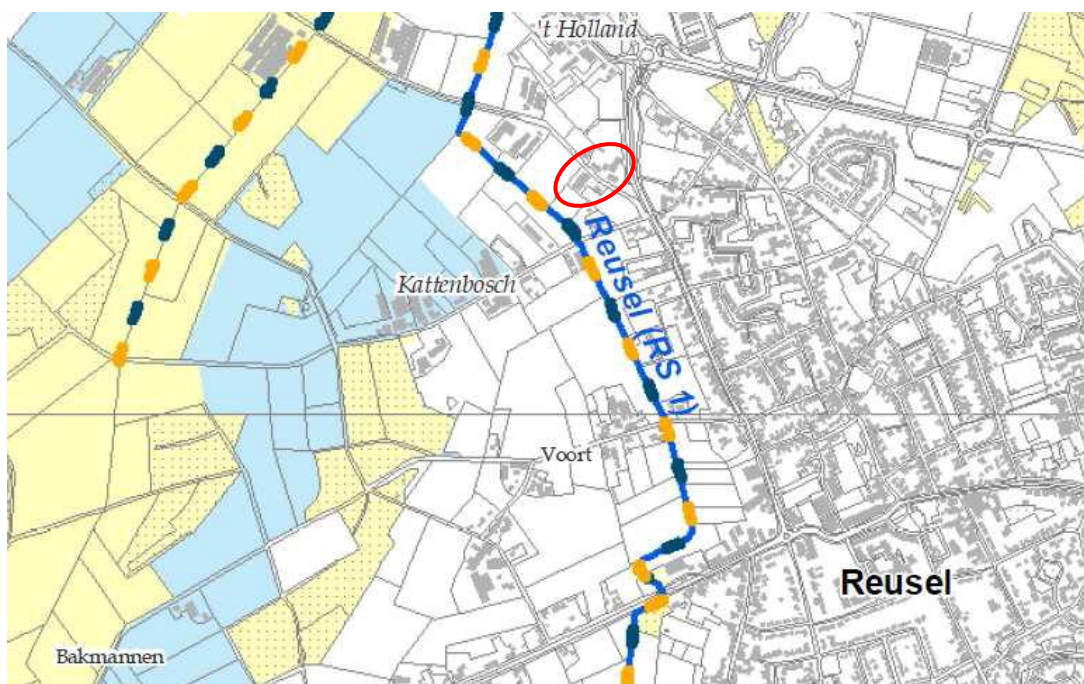
Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het plangebied is niet gelegen in een Keur- of waterbergingsgebied.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap De Dommel 2009 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Figuur 8 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de Keurkaart van waterschap De Dommel.



Figuur 8: Keurkaart Waterschap de Dommel

4.1.2. Infiltratie en waterparagraaf

In het kader van dit bestemmingplan is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld voor dit plangebied. Dit rapport “Infiltratieonderzoek en Waterparagraaf Plangebied ‘t Holland nnb” met rapport indentiteitsnummer – AM11074a- d.d. 16 mei 2011 is als separate bijlage opgenomen. Onderstaand is een samenvatting van de onderzoeksresultaten weergegeven..

Infiltratie

Beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorprofielen geven aan dat de bodem ter plaatse van het plangebied (tot circa 3 m-mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer fijn tot matig fijn, zwak siltig. Opgemerkt dient te worden dat deze resultaten slechts een indicatie geven van de infiltratiesnelheid op de onderzoekslocatie.

Voor het dimensioneren van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het studiegebied kan worden uitgegaan van een horizontale doorlatendheid van circa 1,4 meter per dag. Hierbij is rekening gehouden met de praktijkervaring met infiltratievoorzieningen, dat in verloop van de tijd de doorlatendheid van de bodem afneemt door de afzetting van zeer fijn sesiment. De verticale doorlatendheid zal een factor 5 tot 50 lager liggen.

Waterparagraaf

Uit deze rapportage blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan tot herinrichting van het gebied geen belemmering opwerpt voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht. Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om een zogenaamd “groendak” of vegetatiedaken op de nieuwe bebouwing te realiseren dat voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt.

Afkoppeling van daken en overige verharde oppervlakken binnen het plangebied is mogelijk. Gezien de ligging, de grondwaterstand, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt gekozen voor de aanleg van bovengrondse voorzieningen binnen het plangebied.

Na de voorgenomen herinrichting van het plangebied ontstaan 2 kavels. Elke kavel heeft globaal een oppervlakte van circa 1.850 m². Op deze beide locaties zal een vrijstaande woning met berging en tuin worden gerealiseerd, ontsloten door een oprit vanaf de openbare weg. Het dakoppervlak van elke woning zal circa 185 m² bedragen en de oppervlakte overige verhardingen circa 220 m².

Op basis van de berekeningen met het rekenprogramma “Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool)” van het Waterschap De Dommel blijkt dat voor beide kavels met totaal circa $2 \times 405 \text{ m}^2$ verharding wordt afgekoppeld en moet voor een hoeveelheid neerslag van $2 \times 18,5 \text{ m}^3$ ($T=10+10\%$) een hydrologisch neutrale oplossing worden bedacht, waarbij een hoeveelheid van $2 \times 24,5 \text{ m}^3$ (bui $T=100+10\%$) niet tot wateroverlast op het eigen terrein of bij derden mag leiden. Om genoemde hoeveelheden afgekoppelde neerslag te bergen en te infiltreren, zal op elke kavel een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het rapport “Infiltratieonderzoek en Waterparagraaf Plangebied 't Holland nnb” met rapport indentiteitsnummer – AM11074a- d.d. 16 mei 2011, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.2 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. In het kader van onderhavige ontwikkeling waarbij sloop van bestaande bebouwing plaatsvindt dient inzicht verkregen te worden in de aanwezige beschermde flora en fauna.

In maart 2011 is een quickscan in het kader van de flora- en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd in de bijlagen. Samenvattend kunnen de volgende conclusies uit het rapport “Flora- en faunaquickscan locatie 't Holland 1-1a te Reusel” met nummer – AM11074-, d.d. 14 maart 2011 genoemd worden:

- Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie ‘algemene soorten’ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van ‘AMvB artikel 75’ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.
- Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.
- De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.
- Omdat er positieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.
- Daarnaast wordt er minder ammoniak uitgestoten. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In april 2011 is ter plaatse van de voorliggende locatie een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd met als doel te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Het plangebied met een totale oppervlakte van 0,8 hectare ligt ten noordwesten van Reusel en is onderverdeeld in twee deelgebieden, aangeduid als deelgebied I en deelgebied II. Deelgebied I ligt ten zuidwesten van de weg 't Holland en op de rand van een beekdal; deelgebied II ligt ten noordoosten van 't Holland. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het gehele plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische nederzittingsresten die dateren uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen. Voor deelgebied I geldt vanwege de nabijheid van het beekdal en de bijbehorende gradiëntzone ook een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit het paleo- en mesolithicum.

Om de bodemopbouw afdoende in beeld te brengen en om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied twintig boringen gezet. De boringen zijn uitgevoerd met behulp van edelmanboren met diameters van zeven en vijftien centimeter.

Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen deelgebied I uit een hoge zwarte enkeerdgrond bestaat met een circa tachtig centimeter dik esdek. De bodem is hier echter grotendeels sterk verstoord tot beneden de onderzijde van het opgebrachte esdek. Restanten van de oorspronkelijke veldpodzolbodem zijn opgenomen in het esdek. Het deelgebied was voordat het esdek werd opgebracht dusdanig nat dat het voor landbouwersgemeenschappen uit de periode van het neolithicum tot en met de middeleeuwen geen aantrekkelijke vestigingslocatie vormde. Eventuele vuursteensites uit het paleo- of mesolithicum zullen zijn opgenomen in het verstoorde esdek.

De bodem binnen deelgebied II bestaat eveneens uit een hoge zwarte enkeerdgrond met een circa zeventig tot tachtig centimeter dik esdek. In tegenstelling tot deelgebied I is de bodem hier beduidend minder sterk verstoord. In het merendeel van de boringen zijn onder het esdek nog zeer goed intacte veldpodzolen aangetroffen (A-Bs-BC-C profielen). Ook voor dit deelgebied geldt echter dat voordat het esdek werd opgebracht, er sprake was van een dusdanige nat gebied dat het waarschijnlijk voor landbouwers uit de periode van het neolithicum tot en met de middeleeuwen geen aantrekkelijke vestigingslocatie vormde.

Tijdens de boorwerkzaamheden binnen zowel deelgebied I als deelgebied II zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan de archeologische verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische resten voor alle perioden worden bijgesteld naar laag. Er bestaat derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

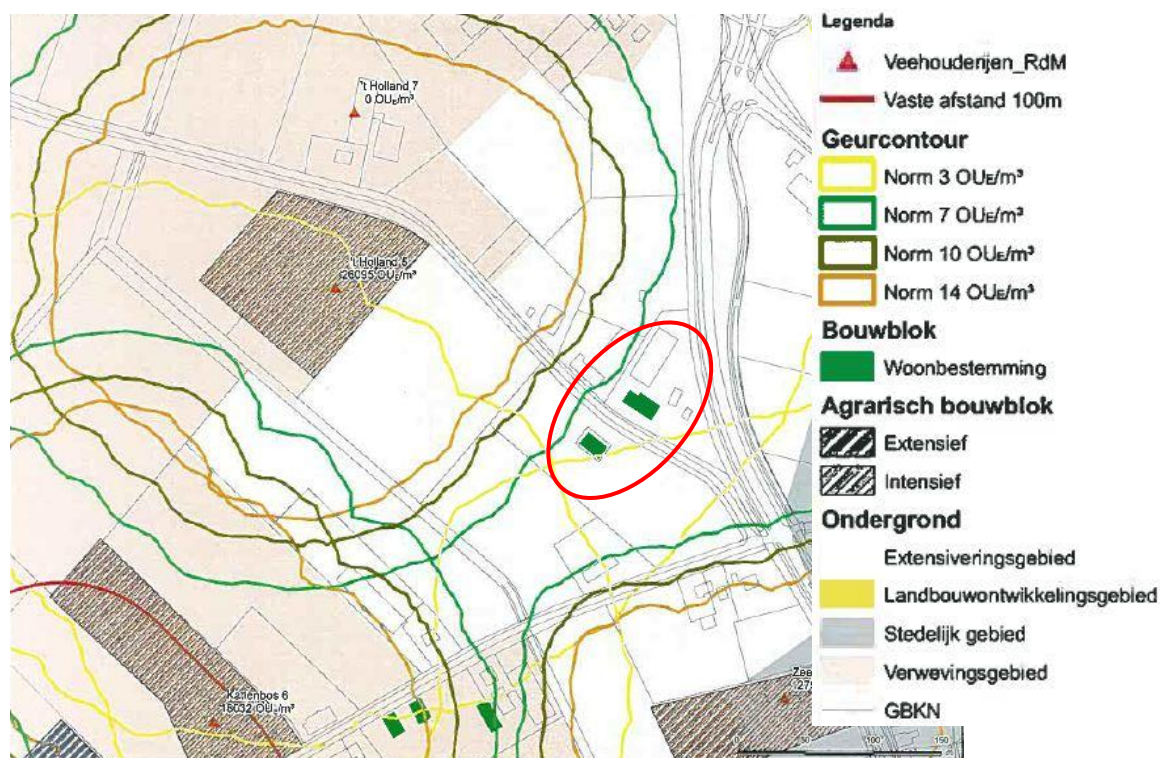
In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Reusel De-Mierden, conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder. Het volledige archeologische rapport van april 2011 met projectcode 11-075 en ISSN 1569-7363 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Bedrijfshinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (intensieve) veehouderijen gelegen. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling ter plaatse van 't Holland 1 en 1a. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Echter, de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen in de omgeving zijn reeds belemmerd door bestaande burgerwoningen gelegen in het gebied 't Holland-Kattenbos.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt standaard een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij' de normen van de gemeente Reusel-De Mierden vastgelegd. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij' van gemeente Reusel-De Mierden is het plangebied gelegen in een gebied voor woningbouw waar een norm van 7 oue/m³ is vastgesteld.

Het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden kent een overbelaste situatie in het kader van geurhinder. Om te waarborgen dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat vereist de gemeente Reusel-De Mierden dat er sprake is van bouw van de nieuwe woningen buiten een geurhindercontour van 10 oue/m³ lucht. De nieuwe woningen worden buiten deze voorgrondbelasting opgericht.



Figuur 10: geurcontour

4.5 Geluid

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een toetsing aan de Wet geluidhinder (verder Wgh) noodzakelijk. Hiertoe dienen de geluidbelastingen te worden bepaald ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plan ten gevolge van alle zoneplichtige bronnen waarvan de geluidzone met het plangebied overlapt.

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek met nummer 20110525-01, d.d. 22 maart 2011 is opgenomen in de bijlagen geeft de uitgangspunten en bevindingen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Onderstaand zijn uitgangspunten en conclusies van dit onderzoek samengevat.

4.5.1 Algemeen

Volgens de Wgh dient met betrekking tot de geluidbelasting van een weg de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden) in dB te worden gehanteerd. De bepaling van Lden verloopt volgens het gestelde in artikel 1 van de Wgh.

De Wgh geeft grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting vanwege een weg op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Deze grenswaarden zijn niet van toepassing op een zogenaamde dove gevel. Dit is:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (voor weg- en spoorweglawaai), alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

In al die gevallen waarin de aanleg van een geluidgevoelig object en/of een zoneplichtige geluidbron door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is sprake van nieuwe situaties en dienen de grenswaarden uit de Wgh gerespecteerd te worden.

4.5.2 Voorliggende situatie

Voor de toetsing van de geluidbelastingen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor voorliggend bouwplan worden de geluidbelastingen bepaald voor het zichtjaar 2021. De volgende zoneplichtige wegen volgens de Wet geluidhinder worden beschouwd:

- 't Holland;
- Kattenbos;
- Zeegstraat.

De geluidzone van bovenstaande wegen bedraagt 250 meter aan weerszijden. Het plan is daarbij gelegen in een buitenstedelijk gebied. De aftrek conform art. 110g Wgh bedraagt 5 dB en de geluidbelastingen worden per weg getoetst. De volgende voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden zijn daarbij van toepassing:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde: 53 dB (art. 83, lid 1 Wgh).

4.5.3 Conclusies

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de zoneplichtige wegen 't Holland, Kattenbos en de Zeegstraat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen niet wordt overschreden. De wgh legt verder geen restricties op aan de plannen ten aanzien van deze wegen.

4.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate'

bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het realiseren van de twee nieuwe woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Daarnaast zal de sanering van de konijnenhouderij ter plaatse leiden tot een algehele verbetering van de luchtkwaliteit.

4.7 Bodemkwaliteit

Aeres Milieu B.V. heeft in maart 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan 't Holland 1 te Reusel de Mierden. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 1 licht verontreinigd is met cadmium en lood, matig verontreinigd is met koper en sterk verontreinigd is met zink. Het overig terreindeel is plaatselijk licht verontreinigd met zink en minerale olie.

De ondergrond ter plaatse van boring 1 (ter plaatse van de voormalige konijnenstal) is licht verontreinigd met koper en lood en matig verontreinigd met zink. Ter plaatse van het overig terreindeel zijn in de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is sterk verontreinigd met zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek naar de omvang van de sterke verontreiniging met zink ter plaatse van boorpunt 1 aan de voorzijde van de voormalige konijnenstal. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor eventuele ontwikkeling op deze locatie.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond op het overig terreindeel kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse het zuidelijk gelegen deel van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

In mei 2011 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de in het verkennend onderzoek geconstateerde verontreiniging op de locatie van de voormalige konijnenstal. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de toplaag ter plaatse van boring 1 uit het verkennend bodemonderzoek tot een maximaal geanalyseerde diepte van 1,1 m-mv. matig tot sterk verontreinigd is met cadmium, koper, lood en zink. De matige en sterke verontreinigingen strekken zich in het horizontale vlak uit in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting. In noordelijke richting worden de matige en sterke verontreinigingen begrensd door aanwezige bebouwing (konijnenstal).

De omvang van de verontreiniging is door de uitgevoerde boringen en analyses nog niet volledig begrensd maar bedraagt op basis van de momenteel beschikbare informatie meer dan 25 m³. Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor tenminste één stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of minimaal 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde.

Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De volledige omvang van de bodemverontreiniging dient in een volgende fase van onderzoek verder te worden afgeperkt. Bij een bestemmingswijziging of voor het verkrijgen van een bouwvergunning op deze locatie dient de locatie gesaneerd te worden. Alvorens te starten met een bodemsanering dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering) ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag (Provincie Noord-Brabant).

Het verkennende bodemonderzoek alsmede het aanvullende bodemonderzoek zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.8 Externe veiligheid

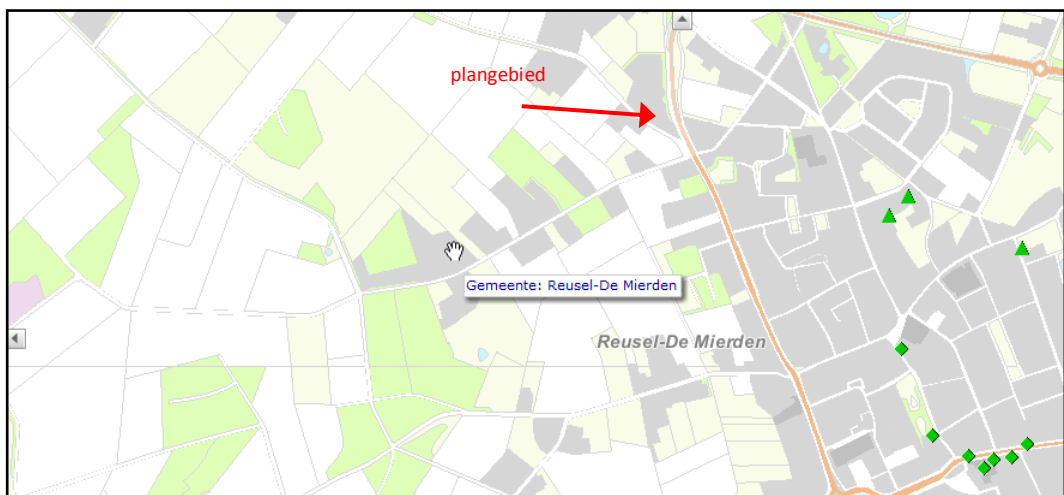
In het kader van externe veiligheid kunnen de volgende invalshoeken relevant zijn:

1. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg.
2. Externe veiligheid als gevolg van vervoer over het water.
3. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer.
4. Buisleidingen.
5. Externe veiligheid bij inrichtingen.

Het bouwplan is getoetst aan de zogenaamde “Risicokaart” van de provincie. De Risicokaart geeft inzicht in de in de omgeving van de planlocatie gelegen risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart blijkt dat de projectlocatie niet in de nabijheid van risicovolle transportroutes van gevaarlijke stoffen is gelegen. Externe veiligheid als gevolg van luchtverkeer of vervoer over water blijkt niet aan de orde. Ook zijn er geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen die van invloed zijn. Het aspect Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend initiatief.

In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Figuur 11 geeft een weergave van de risicokaart Provincie Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied.

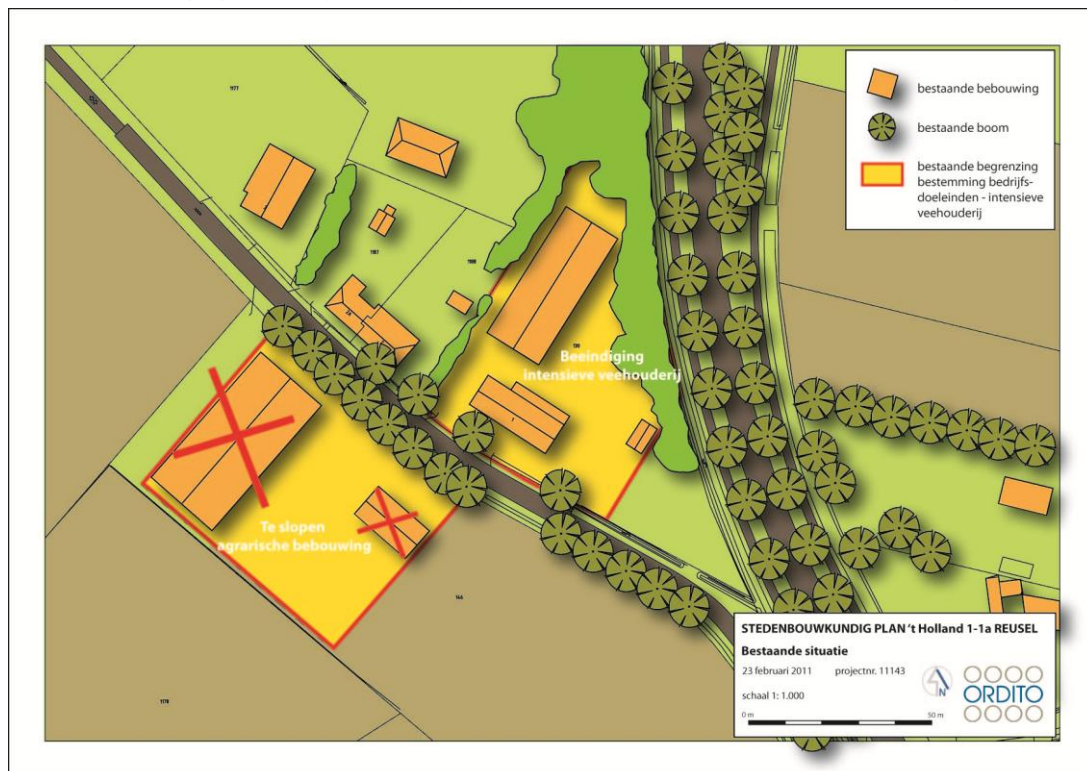


Figuur 11: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

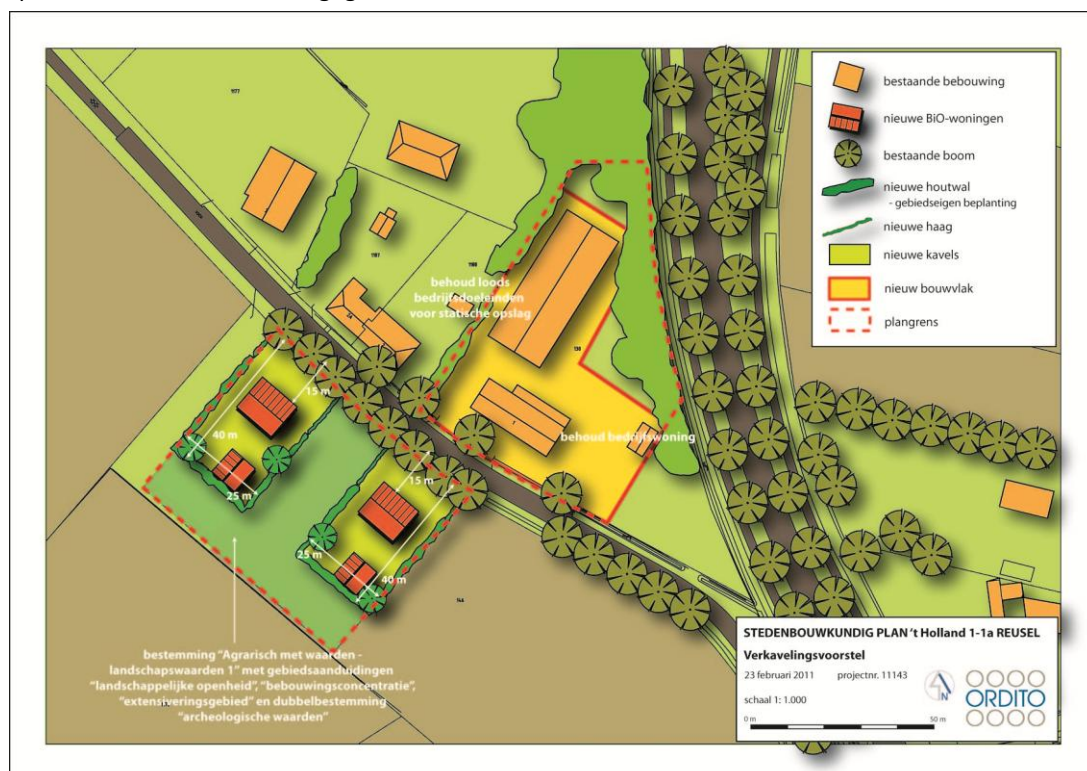
5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Ligging plangebied

Het voorliggende plan betreft de bouw van twee vrijstaande BIO woningen langs de weg 't Holland alsmede de wijziging van konijnenhouderij naar bedrijf ten behoeve van statische opslag.



In onderstaande figuur is de nieuwe stedenbouwkundige inpassing van de woningen en het bedrijf op de locatie 't Holland weergegeven.



5.2 Ruimtelijke visie

De locatie 't Holland 1-1a valt binnen de bebouwingsconcentratie Kattenbos. Deze bebouwingsconcentratie grenst aan de kom Reusel en de noordelijke entree van Reusel. De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door de ligging tegen de kern Reusel. De entree van Reusel kan worden versterkt door ten westen van de Zeegstraat bebouwing toe te voegen en te herschikken. Hier dient wel rekening te worden gehouden met de rotonde Kempenbaan- Hooge Mierdseweg-Zeegstraat-Randweg-Oost. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou hogere bebouwing hier toelaatbaar zijn om de entree van het dorp te benadrukken. Langs de Kattenbos is het sporadisch toevoegen van bebouwing toelaatbaar, om zo het naderen van kom Reusel te benadrukken. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van een landelijk lint naar een stedelijk lint. Ook het toevoegen van laanbeplanting draagt hieraan bij. Om het contact met het buitengebied te behouden dienen de open zichtrelaties binnen het gebied Holland-Kattenbos behouden te blijven. Door bebouwing toe te voegen langs de Zeegstraat (buiten het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied, binnen kom Reusel) kan het stedelijke karakter van Reusel worden versterkt.

Het beekdal van de Reusel biedt mogelijkheden voor (verder) beekherstel en verdere ontwikkeling van de ecologische verbindingszone. Ook in het Beekdal van de Belevensche Loop ten westen van deze bebouwingsconcentratie kan (verder) beekherstel worden uitgevoerd. De mogelijke komst van de rondweg door dit gebied zal de mogelijkheden in deze bebouwingsconcentratie kunnen beperken.

5.3. Randvoorwaarden agrarisch bouwblok 't Holland 1

- De intensieve veehouderij (konijnenfokkerij) activiteiten zullen beëindigd worden;
- De bestaande konijnenstal wordt ten behoeve van opslagdoeleinden in stand gehouden;
- De bedrijfswoning blijft gehandhaafd;
- De bestemming wordt 'Bedrijf' (t.b.v. statische opslag);
- Opslag wordt uitsluitend in de bedrijfsbebouwing toegestaan;
- Het bouwvlak wordt dichter om de bestaande bebouwing gelegd.

5.4. Randvoorwaarden BIO woningen 't Holland 1a

- De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- Het bestaande bestemmingsvlak voor bedrijfsdoeleinden wordt opgeheven;
- Er kunnen twee BiO-woningen gerealiseerd worden;
- De oppervlakte van de nieuwe kavels bedraagt 1.000 m²;
- De kavels hebben een breedte van 25 meter langs de weg en een diepte van 40 meter;
- De nieuwe kavels worden voorzien van een groene omkadering in de vorm van enkele nieuw aan te planten bomen van gebiedseigen beplanting (eik, es);
- De erfafscheiding aan de voorzijde wordt gevormd door een lage haag;
- Het gedeelte van het bestemmingsvlak ten zuidwesten en tussen de kavels voor de BIO-woningen krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden-landschapswaarden 1" met de aanduidingen "landschappelijke openheid", "bebouwingsconcentratie", "extensiveringsgebied" en de dubbelbestemming "archeologische waarden".

5.5. Randvoorwaarden bouwvlakken BIO woningen

- De nieuwbouw bestaat uit twee BIO- woningen met bijgebouwen;
- De afstand van de voorgevelrooilijn tot de weg bedraagt minimaal 15 meter, de afstand tot de bestemmingsgrens aan de voorzijde bedraagt minimaal 10 meter;
- De afstand van de woningen tot de zijdelingse bestemmingsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- De hoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving en heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 5 meter;
- De nieuwe woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³.
- Bij elke woning mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn;
- Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en een goothoogte van 3 meter;
- Minimale afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse bestemmingsgrens bedraagt 5 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

5.6 Randvoorwaarden beeldkwaliteit

- De woningen hebben een landelijk / agrarische bouwstijl
- De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, waarbij het dakvlak beeldbepalend is;
- De kaprichting is evenwijdig aan de weg, waardoor de nieuwe woningen aansluiten bij de bebouwingskarakteristiek van 't Holland;
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°;
- De woningen hebben een traditionele gevelopbouw met een vlakke gevel, kozijnen zijn dieper gelegen;
- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op de bouwkvael. Dat moet blijken uit de plaatsing, vormgeving en de materialisatie van de gebouwen;
- Kleurgebruik: gedekte tinten voor gevels en daken;
- Materiaalgebruik: natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied, daarnaast wordt voorzien in een bedrijfsbestemming voor statische opslag. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de twee woningen een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels van dit bestemmingsplan sluiten aan bij de SVBP 2008 en zijn als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen (begripsomschrijvingen, wijze van meten);
- hoofdstuk 2: Gebruiks- en bouwregels per bestemming;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Afzonderlijke artikelen kunnen de volgende leden bevatten (niet alle leden hoeven altijd binnen een artikel aanwezig te zijn):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

De bestemmingsregels in dit plan sluiten zo veel mogelijk aan bij de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Ter plaatse van de twee BIO-woningen is sprake van de bestemming 'Wonen' (W). Hier is per bestemmingsvlak één woning met bijbehorende gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de voormalige konijnenhouderij is een bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf' (B) aanwezig waar enkel statische opslag mogelijk is. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

7. UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst gesloten op 3 mei 2011.

Middels een “BIO-calculatie” is inzicht verkregen in de financiële consequenties van de toepassing van de BIO-regeling. De BIO calculatie met bijbehorende rekenbladen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het plan is financieel uitvoerbaar. De ingebrachte agrarische grond zal door de herontwikkeling in waarde toenemen. De waardestijging van de ingebrachte grond compenseert de kosten voor de beëindiging en sloop van de konijnenhouderij.

8. OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Met ingang van 14 maart heeft het ontwerpbestemmingsplan “t Holland” gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.3. Samenvatting

In totaal zijn tijdig twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop met de wijze hoe hiermee wordt omgegaan in het voorliggende bestemmingsplan, is samengevat in het raadsbesluit dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.