

Toelichting

Buitengebied 2009,
herziening
Kuilenrode 8



AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW



Bestemmingsplan

Buitengebied 2009, herziening Kuilenrode 8

toelichting

aanvrager
Kuilenrode 8
5095 BA Hooge Mierde

Datum: 1 maart 2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING.....	1
1.2	PLANGEBIED.....	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.4	PROCES.....	4
1.5	LEESWIJZER.....	4
2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	5
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	5
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	7
2.3	GEBRUIK EN BEBOUWING.....	8
3	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	11
3.1	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	11
3.2	BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	12
3.3	ONTSLUITING EN PARKEREN.....	14
4	BELEIDSKADER.....	15
4.1	RIJKSBELEID.....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
5	MILIEUHYGIËNISCHE + PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	30
5.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	30
5.2	GEURHINDER.....	31
5.3	GELUIDSHINDER.....	34
5.4	BODEM.....	35
5.5	LUCHTKWALITEIT.....	37
5.6	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.7	ECOLOGIE.....	40
5.8	WATER.....	44
5.9	ARCHEOLOGIE.....	47
5.10	CULTUURHISTORIE.....	50

6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
6.1	INLEIDING	51
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	51
6.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	52
6.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
6.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	54
7	UITVOERBAARHEID	55
8	PROCEDURE	56
	BIJLAGEN	57
	BIJLAGE 1: HUIDIGE SITUATIE	58
	BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	59
	BIJLAGE 3: KWALITEITSVERBETERING	60
	BIJLAGE 4: BEELDKWALITEITSPLAN	61
	BIJLAGE 5: GEURONDERZOEK	62
	BIJLAGE 6: AKOESTISCH ONDERZOEK	65
	BIJLAGE 7: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	66
	BIJLAGE 8: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	67
	BIJLAGE 9: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	70
	BIJLAGE 10: RUIMTE VOOR RUIMTE TITEL	71

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De initiatiefnemers hebben een agrarisch bedrijf aan de Kuilenrode 8 in Hooge Mierde, een dorp in de gemeente Reusel-De Mierden. Conform de vigerende milieuvergunning mogen hier 48 kraamzeugen, 72 guste/dragende zeugen, 784 gespeende biggen, 90 vleesvarkens, 48 opfokzeugen en 2 dekberen worden gehuisvest. De totale omvang van de bedrijfsgebouwen betreft 1.481 m².

De initiatiefnemers zijn voornemens de veehouderijactiviteiten ter plaatse te saneren. Op het bedrijf worden geen dieren meer gehouden. Bovendien is er geen sprake van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Gezien de ligging in het gebied 'Beperkingen veehouderij' (voormalig extensiveringsgebied) en de ligging in een bebouwingsconcentratie, met gemengde stedelijke functies, heeft het bedrijf onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst.

Door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Verordening Ruimte 2014 biedt, zijn de initiatiefnemers voornemens de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel te slopen en:

- ▶ één extra woning te realiseren door middel van boerderijsplitsing, waarbij de bedrijfswoning een burgerwoning wordt;
- ▶ één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning te realiseren ten zuidwesten van de bedrijfswoning aan de Kuilenrode 8.

In samenhang met de sloop wordt de vergunning Wet milieubeheer voor de bedrijfslocatie ingetrokken. Door de realisatie van de twee woningen kan een sanering uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als een milieutechnische meerwaarde. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied worden verbeterd door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en de sloop van verouderde stallen.

1.2 PLANGEBIED

Het perceel aan de Kuilenrode 8 is gelegen in Hooge Mierde, in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, in de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. Het perceel is thans in gebruik als intensieve varkenshouderij, met akkerbouw als nevenactiviteit.

De initiatiefnemers zijn sinds 1979 eigenaar van het perceel aan de Kuilenrode 8 te Hooge Mierde. In de loop der jaren heeft er een verder uitbreiding van de intensieve veehouderij plaatsgevonden. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummer 1648. Omdat een deel van de bestemming van het agrarische bedrijf op gemeentegrond is gelegen (kadastraal perceel 1390) is het plangebied ruimer dan het voormalige eigen kadastrale perceel van de initiatiefnemers. Figuur 1.1 op de volgende pagina geeft het plangebied weer met een rode lijn.

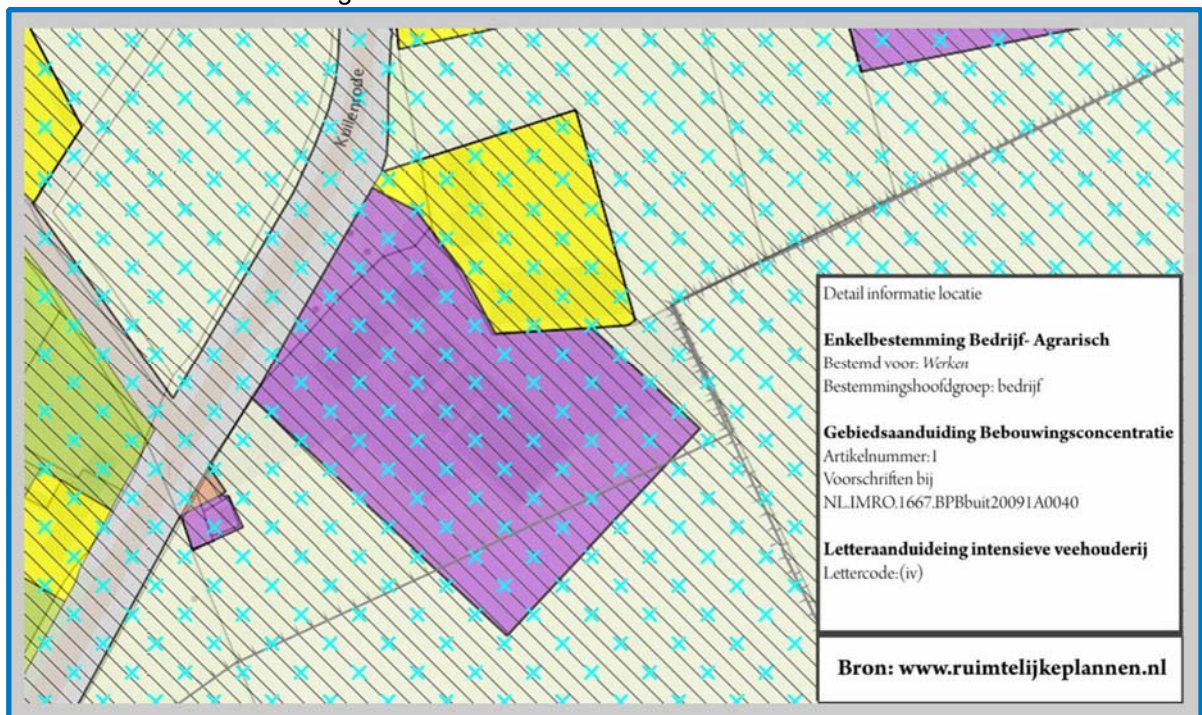


Figuur 1-1 Uitsnede kadastrale kaart met in rood globaal het plangebied weergegeven

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld op 22 september 2009) van de gemeente Reusel-De Mierden. Op 9 juli 2013 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening fase 1A” vastgesteld.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak met de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’, met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Figuur 1.2 betreft een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De betreffende gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan. De regels voorzien echter niet in de beoogde herontwikkeling. Om dit planologisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 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 zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.
- ▶ Binnen twaalf weken na de terinzagelegging 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 (is één van deze gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken):
 - 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.
 - 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.

1.5 LEESWIJZER

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op de procedure.

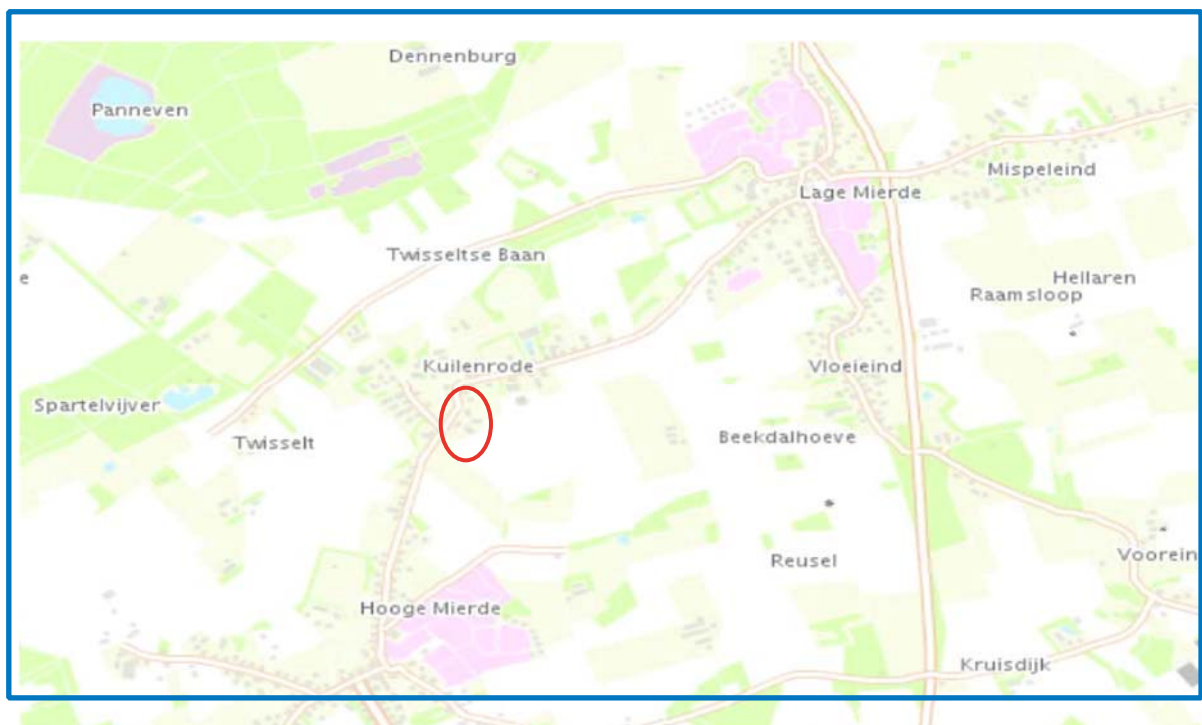
2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1.1 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, op een afstand van ruim 500 meter ten noorden van de kern Hooge Mierde. De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen, gelegen tegen de Belgische grens en in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B). De N269 en de N284 zijn de grootste wegen die de gemeente ontsluiten. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloophoeve voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. Hooge Mierde is de meest westelijke kern van de gemeente en heeft met name een woonfunctie.

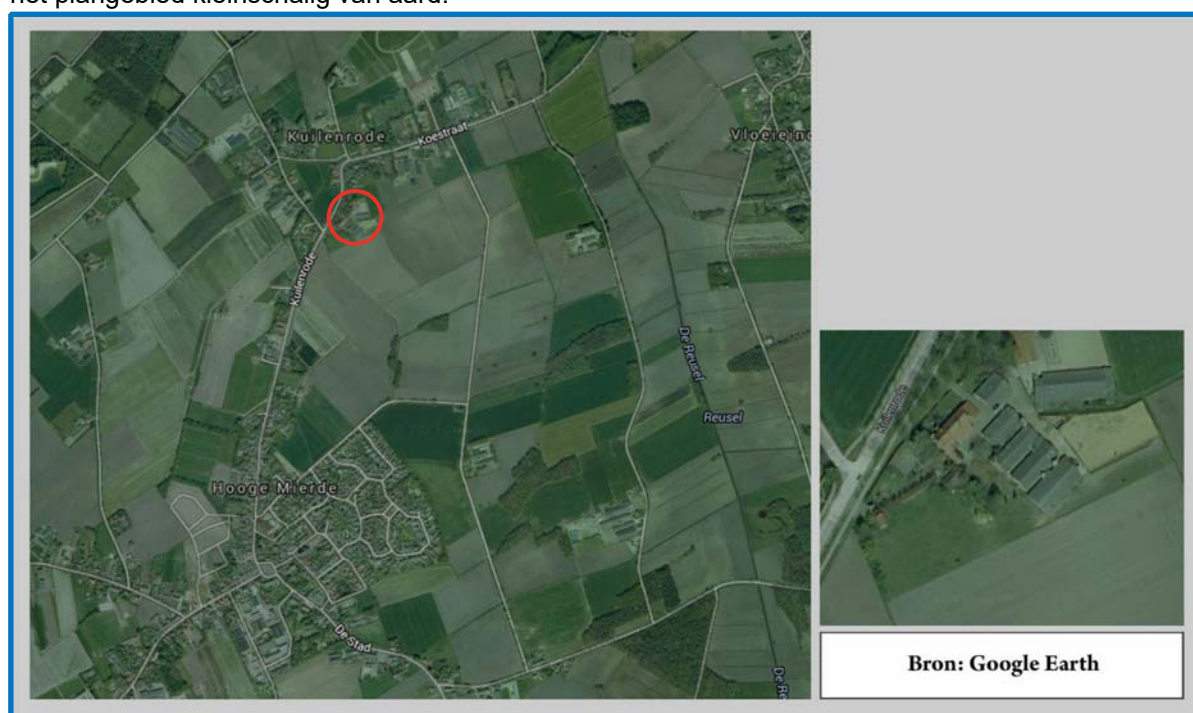
Het plangebied is bovendien gelegen in de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. Deze, van oorsprong agrarische, bebouwingsconcentratie is gelegen in het overgangsgebied tussen enerzijds de bebouwde kom van Hooge Mierde en anderzijds de bebouwde kom van Lage Mierde. Onderstaande figuur 2.1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer (rood omcirkeld).



Figuur 2.1 Topografische ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie en buurtschap Kuilenrode is de langwerpige vorm, welke zo is gegroeid door het historische bebouwingslint. Het karakter van het buurtschap wordt hoofdzakelijk bepaald door de (voormalige) agrarische bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen en tuinderswoningen. Noemenswaardig zijn ten slotte de grote bosstructuren ten westen van Hooge Mierde. In recreatieve zin vormt dit dorp de uitvalsbasis om het bosgebied te bezoeken, met als belangrijke attractie recreatiegebied Zwartven.

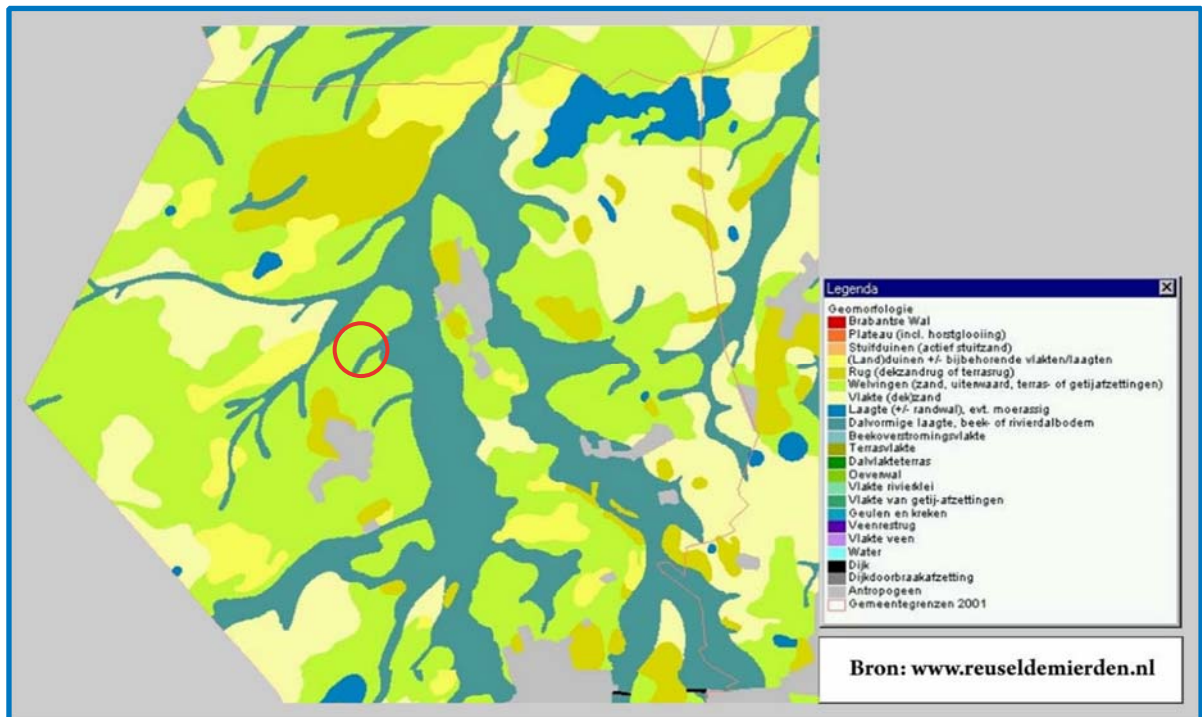
Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving. In de omgeving zijn diverse burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. De noordwestzijde van het plangebied is bebouwd, terwijl er ten zuidoosten van de Kuilenrode (waardevolle) zichtlijnen naar het buitengebied aanwezig zijn. Het landschap rondom de bebouwingsconcentratie is ter hoogte van het plangebied kleinschalig van aard.



Figuur 2.2 Luchtfoto van het plangebied en de omgeving van het plangebied (○ = plangebied)

2.1.2 Geologie en geomorfologie

Hooge Mierde behoort tot het Brabants Massief, waarin oude aardbreuken het landschap bij de ontwikkeling hebben gevormd. De gemeente Reusel-De Mierden is gelegen ten zuiden van de Feldbissbreuk. Geologische oude bodemlagen, zoals grove – al dan niet grindhoudende – bodempakketten, liggen hier relatief ondiep. De geomorfologische structuur wordt aan de oostkant van de kern Hooge Mierde gekenmerkt door de dalvormige laagte, die van noord naar zuid langs de kern loopt. Vooral de dekzandruggen en welvingen die aan de beekdalen grenzen, werden vanwege de gunstige ligging voor het agrarische bedrijf al vroeg in gebruik genomen als landbouwgrond. Dit verklaart dan ook de ligging van de kern Hooge Mierde, een van oorsprong agrarische nederzetting. Figuur 2.3 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de geomorfologische kaart van het plangebied en de omgeving.



Figuur 2.3 Geomorfologische kaart (○ = plangebied)

2.1.3 Bodem

De gemeente Reusel-De Mierden behoort tot de Brabantse zandgebieden. In de gemeente zijn vier type bodems te onderscheiden: moerige gronden, podsolgronden, dikke eerdgronden en kalkloze zandgronden. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem uit zwarte enkeerdgronden, ontstaan door menselijke invloed.

2.1.4 Waterlopen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Reusel-De Mierden zijn de Reusel en de Raamsloop. Ter plaatse van het perceel Kuilenrode 8 zijn slechts lokale waterlopen gelegen ten behoeve van de afwatering van cultuurgronden.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.2.1 Voorzieningen

Van oorsprong waren de voornaamste middelen van bestaan in Hooge Mierde de landbouw, de veeteelt en de jacht. Door de opkomende sigarenindustrie (rond het jaar 1900) heeft het gebied een snelle economische groei doorgemaakt. Door de aanleg van ontsluitingswegen en een tramlijn richting België en Eindhoven was er sprake van een constante harmonische ontwikkeling. Na een moeilijke periode in de Tweede Wereldoorlog ontstond er 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 tot gevolg gehad dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. De functies in de omgeving van de projectlocatie bestaan voornamelijk uit woonfuncties in combinatie met (agrarische) bedrijfsvoering. Hooge Mierde heeft een aantal cafés met restaurant, een snackbar en een bakker. Bovendien is de kern Reusel in de nabijheid gelegen, waar sprake is van een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandel voorzieningen. Hierdoor is een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

2.2.2 Bedrijven

In de kern van Hooge Mierde is slechts kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid wenselijk. Hierdoor worden grootschalige en intensieve bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwde kom gezoneerd. Om deze bedrijvigheid voldoende perspectief te bieden, zijn in de gemeente 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 provinciaal beleid 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

Hooge Mierde ligt nabij de N269, de provinciale weg van Reusel naar Hilvarenbeek en Tilburg, en (via Reusel) nabij de N284, de provinciale weg van Reusel richting België en Eindhoven. Het plangebied heeft hierdoor dan ook een goede regionale ontsluiting. De buurtontsluiting van de bebouwingsconcentraties geschiedt hoofdzakelijk door middel van smalle gebiedsontsluitingswegen die vanuit de kern het buitengebied in waaiëren. De bebouwingsconcentratie Kuilenrode kent een maximum snelheid van 60 kilometer per uur.

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

2.3 GEBRUIK EN BEBOUWING

Het plangebied is op dit moment in gebruik als intensieve veehouderijlocatie. Volgens de vigerende vergunning Wet Milieubeheer mogen op het bedrijf 48 kraamzeugen, 72 gaste/dragende zeugen, 784 gespeende biggen, 90 vleesvarkens, 48 opfokzeugen en 2 dekberen worden gehuisvest. Figuur 2.4 op de volgende pagina betreft een overzicht van de vergunde dieren aantallen met bijbehorende stalsystemen. Deze vergunning voor het houden van dieren wordt in samenhang met onderhavige procedure ingetrokken.

Diertabel

datum :20-2-2015

NAAM AANVRAGERJ. van Gestel

ADRESKullenrode 8

POSTCODE en PLAATS5095 BA Hooge Mierde

ADRES BEDRIJFKullenrode 8

PLAATS BEDRIJF5095 BA Hooge Mierde

AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW

TEL.:0318-675400

FAX.:0318-675409

E-MAIL:info@agra-matic.nl

adviseur:S. van der Heijden

VERGUND

Diercategorie	Stal	RAV code	Huisvestingssysteem	Aantal dieren	Kg NH ₃ p.pl.p.j.	kg NH ₃ totaal	Geuremissie-factor/dier	Geuremissie-totaal in OUs	Kg NH ₃ Best Hv	Kg NH ₃ Best Hv	Fijnstof in gridier/jr	Fijnstof totaal in gr/jr
Paarden > 3 jaar	1	K 1	overige huisvesting	3	5	15,00	0	0,00	0	0,00	0	0
Vleesvarkens	2	D 3.1.1	volledig roostervloer, hokopp max. 0,8 m ² BWL 2001.20	90	3	270,00	23	2070,00	1,4	126,00	153	13.770
Gu- / dr. zeugen	3	D 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groep	72	4,2	302,40	18,7	1346,40	2,6	187,20	175	12.600
Kraamzeugen	4+5	D 1.2.100	overige huisvestingssystemen	48	8,3	398,40	27,9	1339,20	2,9	139,20	160	7.680
Opfokzeugen	4+5	D 3.100.1	overige huisvesting max. 0,8 m ²	48	2,5	120,00	23	1104,00	1,4	67,20	153	7.344
Gu- / dr. zeugen	6	D 1.3.100	overige huisvestingssystemen, groep	70	4,2	294,00	18,7	1309,00	2,6	182,00	175	12.250
Gespeende biggen	6	D 1.1.100.1	overige huisvestingssystemen, max. 0,35 m ²	784	0,6	470,40	7,8	6115,20	0,23	180,32	74	58.016
Dekberen	6	D 2.100	overige huisvestingssystemen	2	5,5	11,00	18,7	37,40	5,5	11,00	180	360
-	-	-	-	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00	0	0
-	-	-	-	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00	0	0
-	-	-	-	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00	0	0
-	-	-	-	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00	0	0
TOTAAL					1881,20		13321,20		892,92		112.020	

voldoet niet aan best hv

voldoet niet aan best hv

Figuur 2.4 Diertabel vergunde situatie

Op het perceel is een bedrijfswoning, met bijgebouwen, aanwezig. De woning betreft een langgevelboerderij. Een vijftal stallen, met een totale omvang van 1.481 m², is in gebruik voor het houden van de dieren. Een deel van deze stallen is echter, zowel technisch als economisch, afgeschreven. Deze agrarische bedrijfsgebouwen worden in samenhang met de bestemmingsplanprocedure gesloopt. Bijlage 1 geeft een beeld van het plangebied voor sanering van de veehouderij.

De rooilijn van de bestaande langgevelboerderij op het perceel wijkt enigszins naar achteren ten opzichte van de weg. Samen met de naastgelegen (aan de noordzijde) langgevelboerderij, die nog sterker terugwijkt, vormt deze boerderij een driehoekige, brinkachtige ruimte tussen de weg en de bebouwing (zie onderstaande figuur 2.5).



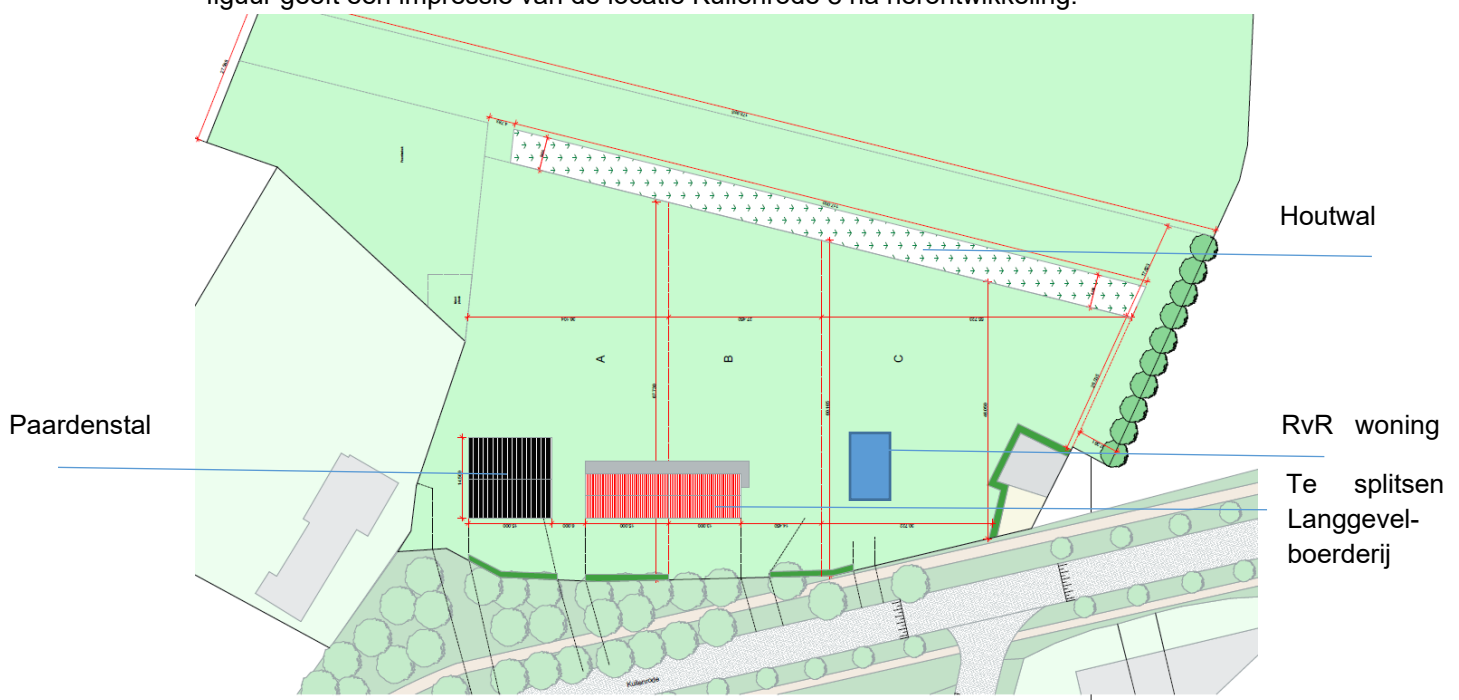
Figuur 2.5 Foto brinkachtige ruimte voor de langgevelboerderijen (met rechts Kullenrode 8)

Naast de rijen laanbomen langs de weg en langs het fietspad, staan voor de langgevelboerderijen in de driehoekige, brinkachtige ruimte, ook solitaire bomen. De ruimte aan de voorzijde van het perceel is daardoor kleinschalig van aard en heeft een intiem karakter. Het landschap aan de achterzijde van het perceel is geheel anders. Via een overgangszone van middelgrote ruimtes, direct aan de achterzijde van het lint, gaat het landschap over in grote open ruimtes. De middelgrote ruimtes worden begeleid / geflankeerd door houtwallen en bomensingels. Door de stedenbouwkundige layout (rangschikking van de bebouwing in combinatie met vrij dichte gesloten beplanting op de erfgronden) is er ter hoogte van het plangebied niet of nauwelijks sprake van doorzichten naar het achtergelegen landschap.

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 BEOOGDE ONTWIKKELING

Het voorliggende plan betreft de sanering van de intensieve veehouderij op het perceel Kuilenrode 8. De agrarische bedrijfsgebouwen zullen daartoe worden gesloopt. Door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Verordening Ruimte biedt, realiseert de initiatiefnemer één extra woning door middel van boerderijsplitsing (perceel A en B) en één nieuwe, losstaande Ruimte voor Ruimte woning (perceel C). Aan de drie percelen wordt een woonbestemming toegekend. De woonbestemmingen worden landschappelijk ingepast met een houtwal om de overgang tussen wonen en agrarisch gebied te accentueren. De achterliggende gronden krijgen een agrarische bestemming. Navolgende figuur geeft een impressie van de locatie Kuilenrode 8 na herontwikkeling.



Figuur 3.1 Impressie plangebied na herontwikkeling

De locatie aan de Kuilenrode 8 is uitermate geschikt voor de realisatie van woningen. Het perceel is gelegen in het bebouwingslint Kuilenrode en ligt aan de doorgaande weg van Lage Mierde naar Hooge Mierde. Reusel is gelegen op een afstand van 5,5 kilometer. Deze kern heeft een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandel voorzieningen, waardoor een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig zijn.

3.2 BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.2.1 Cultuurhistorische waarde van het ensemble

De bebouwingsconcentratie Kuilenrode kenmerkt zich door een driehoekig gebied tussen de wegen genaamd De Wildert-Poppelsedijk-Koestraat en Kuilenrode. Dit driehoekige gebied is karakteristiek voor deze concentratie en vooral waardevol vanwege zijn stedenbouwkundige context. Het huidige beeld van het gebied is wat rommelig door het ontbreken van continuïteit in de laanbeplanting, inconsequentie in oriëntatie van de bebouwingen en door de verspringende rooilijnen. De wegen zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle linten. Aan de noordzijde van de concentratie is het landschap kleinschalig. Aan de zuidzijde, waar de studielocatie ligt, is het landschap grootschaliger van karakter. Dit is mede het gevolg van het feit dat hier het beekdal van de Reusel gelegen is. Het plangebied ligt namelijk in de zuidelijke punt van de bebouwingsconcentratie.

De locatie Kuilenrode 8 en omgeving vormen een aantrekkelijke stedenbouwkundig ensemble, dat bestaat uit bebouwing aan of rondom een min of meer driehoekige ruimte. De belangrijkste elementen in dit ensemble worden gevormd door twee hoofdgebouwen. Deze hoofdgebouwen staan met hun lange voorgevel naar de groene ruimte gericht, waardoor deze laatste op een aantrekkelijke manier wordt begeleid. De kwaliteit van de locatie en haar directe omgeving wordt dan ook niet zozeer gevormd door de aantrekkelijke architectuur, maar meer door de stedenbouwkundige waarde van het geheel.

Bij ontwikkeling van de plek is de organisatie van het ensemble dan ook met name de leidende factor. De beide langwerpige volumes vormen de wanden, de begeleiding van een groene ruimte die aan en oorspronkelijke Brabantse brink doet denken. In werkelijkheid is hier echter geen sprake van een brink met een historische waarde en achtergrond. Deze ruimte is ontstaan bij de aanleg van het huidige tracé van de straat Kuilenrode. Vroeger liep de weg strakker langs de bebouwing. Door het nieuwe tracé bleef een 'restruimte' over, die vervolgens op een goede manier is ingevuld met gras en bomen. Door deze invulling kent deze, ondanks de relatief geringe leeftijd, wel degelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie Kuilenrode

De grootste kansen en mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie liggen centraal in de concentratie, rondom de karakteristieke driehoekige ruimte. Hier kan de historisme-structuur worden versterkt door het realiseren van een eenduidige en consequente groenstructuur rondom deze ruimte en door het toevoegen of herschikken van bebouwing. De nieuwe bebouwing dient hierbij een directe relatie te hebben met de oorspronkelijke ruimtelijke structuur.

3.2.3 Plangebied

Het bovenstaande in acht nemend is ook bij de ontwikkeling van de locatie Kuilenrode 8 het behoud en de verbetering van het stedenbouwkundige ensemble leidend geweest. Het hoofdgebouw op de locatie heeft cultuurhistorisch gezien geen officiële status. De langgevelboerderij is door aanpassingen en aanvullingen niet oorspronkelijk genoeg meer om op architectonisch niveau behoud af te dwingen. Het ruimtelijk ensemble dient echter te worden gerespecteerd, zowel op stedenbouwkundig als op landschappelijk niveau. Op stedenbouwkundig niveau dient dit te gescheiden door de belangrijke kenmerken van het hoofdgebouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit kan gescheiden door de positie, de footprint, de bouwenvolop (footprint in combinatie met hoogte en kapvorm) de oriëntatie en de belangrijkste architectonische kenmerken als gevelindeling en cetera terug te laten komen in de nieuwe bebouwing.

3.2.4 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De basis voor de planvorming wordt gevormd door het wegnemen van een groot oppervlak aan agrarische bijgebouwen in de vorm van schuren en stallen. Hierdoor verdwijnt er een aanzienlijk volume aan bebouwing waardoor de locatie weer transparanter en groener kan worden. Hierdoor wordt het achterliggende landschap zowel fysiek als visueel beter bereikbaar. De belangrijkste stedenbouwkundige kenmerken van het hoofdvolume, zoals hierboven reeds beschreven, blijven behouden. Het hoofdvolume blijft, zowel in rooilijn lengte, hoogte et cetera onaangetast. Slechts aan de achterzijde van het gebouw wordt iets meer ruimte geboden voor een eventuele uitbouw of iets dergelijks. Het lange volume blijft de groene ruimte aan de voorzijde hierdoor op een goede manier begeleiden. De beoogde splitsing heeft op stedenbouwkundig niveau nauwelijks impact op het volume en de envelop van het gebouw. Storende bijgebouwen en aanbouwsels worden verwijderd. Het hoofdvolume behoudt haar huidige karakter, waardoor een goede wandvorming aan de brink aanwezig blijft.

Naast het hoofdvolume wordt een extra woning opgericht. Het handelt hier om een Ruimte-voor Ruimte-woning. Deze woning zal aan de zuidzijde van het hoofdvolume worden opgericht. Bij de positionering van deze nieuwe woning is deze benaderd als een bijgebouw, bij het hoofdvolume dat deel uitmaakt van het ensemble. Op deze manier blijft de aandacht voornamelijk op het ensemble als totaal gericht. Deze nieuwe woning zal, door de verwijzing naar een bijgebouw, niet in dezelfde rooilijn als het hoofdgebouw, maar iets naar achteren worden geplaatst. Hierdoor vindt geen concurrentie met het hoofdgebouw plaats en voegt deze woning zich in haar secundaire rol. Deze woning wordt om dezelfde reden ook niet parallel aan de groene ruimte geplaatst, maar als een bijgebouw van het hoofdvolume, in een positie, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat.

Ook op architectonisch niveau onderscheidt de nieuwe woning zich van het hoofdvolume. Door de verwijzing naar een bijgebouw is er voor gekozen dat de woning de kenmerken van een schuurwoning zal hebben. Dit betekent dat de woning een eenvoudige hoofdvorm kent, zonder veel toeters en bellen. De kap bestaat uit een zadeldak met zo min mogelijke aantastingen en/of uitstulpingen, met name aan de zijde die zicht op de weg richt.

Ook het kleur- en materiaalgebruik is geaspireerd op een agrarische schuur. Het kleurgebruik is natuurlijk en straalt een zekere eenvoud uit. Schreeuwende en sterk contrasterende kleuren en details zijn onwenselijk. Men moet denken aan traditionele materialen als baksteen, hout en keramische dakpannen. Als dit niet voldoet, is er ruimte voor moderne toevoegingen en elementen. Zo mogen daklijsten, dakkapellen et cetera bijvoorbeeld in zink of andere afwijkende materialen worden uitgevoerd, zolang er sprake blijft van een harmonieus geheel.

Voor de hoofd woning zullen met name traditionele materialen van toepassing zijn die verwijzen naar het eigen verleden van het gebouw. De boerderij wordt echter kadastraal gesplitst, dus er kan ruimte ontstaan voor diversiteit. Gezien de sterk functioneel geaarde oorsprong van de woning, kan dit echter geen kwaad. Er mag sprake zijn van een zekere asymmetrie in het gebouw, die zich uit in de verschijningsvorm van de gevel. Zo mag één van de woningen bijvoorbeeld meer hout in de gevel toepassen. Er dient echter te allen tijde sprake te zijn van een harmonieus geheel.

3.2.5 Groen en landschappelijke inpassing

De brink aan de voorzijde van de bebouwing blijft zo goed als onaangetast. Er zal hooguit sprake zijn van toevoeging van één oprit of van herschikking van de opritten. Aan de voorzijde blijft dus sprake van een relatief open, groene ruimte, bestaande uit gras met grote bomen. De erfafscheiding van de kavels dient aan de voorzijde ook groen en traditioneel te zijn. Dit betekent dat deze bestaat uit een of meerdere groene hagen.

De ontwikkeling van de locatie biedt ruimte om het perceel beter in te passen in het landschap. De voorheen wat rommelige achterzijde van het erf zal op een passende en eenduidige manier worden ingepast. Dit gebeurt door de introductie van een nieuwe houtwal. Deze strekt zich uit over de gehele lengte van alle kavels. De richting is gekoppeld aan de dominante richting van de bebouwing in het algemeen en het hoofdgebouw in het bijzonder.

De nieuwe houtwal zal, zoals traditioneel het geval was, bestaan uit een lage grondwal met daarop opgaande beplanting. De grondwal is enkele meters breed en enkele decimeters hoog. Op de wal zal een samenstelling van inheemse beplanting worden ingeplant. De opbouw van deze beplanting bestaat uit een kruidenlaag, struiklaag en boomlaag.

De kruidenlaag zal bestaan uit een mengsel van grassen (Ruwe smele) en lage heesterachtige beplantingen als bezembrem en hondsroos. De struiklaag zal voornamelijk worden gevormd door de aan te planten Drentse krentenboompjes (*Amelanchier lamarckii*). Daarnaast zullen er ook boomvormers worden aangeplant. Dit is een mengeling van Ruwe berken (*Betula pendula*) en Zwarte elzen (*Alnus glutinosa*).

De beplanting zal zodanig worden aangebracht dat er enerzijds sprake is van een robuuste groenwal met een eenduidige, doorgaand karakter en anderzijds van een transparant groen 'scherm' dat het zicht op de bebouwing van een afstand bezien, filtert. Het is echter niet wenselijk dat de bebouwing té gesloten wordt. Om die reden is gekozen voor strategische geplaatste boomvormers, waarbij plaatselijk sprake is van meer en minder doorzicht.

Zoals gezegd is bij de soortkeuze uitgegaan van inheemse beplanting. Dit om landschappelijk geen vervreemdend element te creëren. Daarnaast is deze keuze van belang voor de biodiversiteit. Inheemse organismen hebben ecologisch beschouwd meer baat bij inheemse soorten dan bij exoten. Aanvullend hierop is, waar mogelijk, gekozen voor bloeiende en/of vruchtdragende soorten. Naast een positief effect op de belevingswaarden vanaf de kavels, heeft dit ook een positieve waarde als voedselbron voor inheemse diersoorten.

3.3 ONTSLUITING EN PARKEREN

Op de locatie Kuilenrode 8 blijven de bestaande ontsluitingen behouden. Ten behoeve van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. Per woning worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd.

4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ▶ Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ▶ Duurzaam economisch groeipotentieel;
- ▶ Sterke en gezonde steden en regio's;
- ▶ Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- ▶ Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:
In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- ▶ Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- ▶ Afwentelen wordt voorkomen:
Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- ▶ Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'.

4.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de “Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat bij de regeling “Ruimte voor Ruimte” geen sprake is van extra verstedelijking, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn én blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie Noord-Brabant. Hierin wordt onder andere verwoord dat voor meerwaardecreatie wordt gegaan. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- o werken aan de Brabantse energietransitie;
- o werken aan een klimaatproof Brabant;
- o werken aan een slimme netwerkstad;
- o werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van de bouwplannen (en de aan te vragen omgevingsvergunningen) voor de woningen. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Dit wordt eveneens in de bouwplannen nader uitgewerkt.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit, doordat de nieuwe woningen op passende wijze stedenbouwkundig en landschappelijk worden ingepast. Bovendien wordt een voormalig agrarisch bedrijf beëindigd, waardoor een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefomgeving. Aan de sloop van stallen zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het plan past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

De opgaven vanuit de Omgevingsvisie zijn door vertaald in de “Interim omgevingsverordening Noord-Brabant”. De Interim verordening wordt in de navolgende paragraaf nader toegelicht.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 8-12-2020)

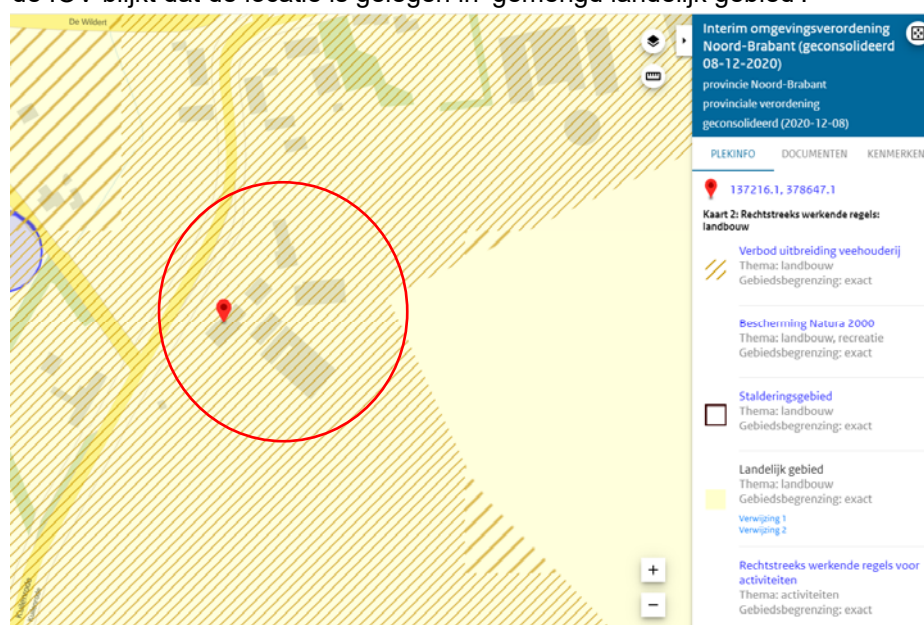
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Deze Interim verordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. Onderdeel van de IOV zijn acht kaarten; twee kaarten met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw en zes kaarten met instructieregels over diverse onderdelen, zoals stedelijke ontwikkeling. Hieronder wordt het plan getoetst aan de relevante provinciale regels omtrent Ruimte voor Ruimte en de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning.

De zes kaarten omtrent instructieregels, behorende bij de IOV, laten zien dat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal natuurgebied of (beoogde) ecologische verbingszone.

De bij de IOV behorende kaart 2 laat zien dat de locatie aan de Kuilenrode 8 is gelegen in het zogenaamde 'beperkingen veehouderij' (rood omcirkeld in onderstaande figuur 4.1). Uit kaart 6 bij de IOV blijkt dat de locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart 2 interim omgevingsverordening (bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Gezien de ligging in het gebied 'Beperkingen veehouderij' en de ligging in een bebouwingsconcentratie, met gemengde stedelijke functies, heeft het bedrijf onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. Er is dus geen sprake van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Na het beëindigen van de veehouderijactiviteiten bestaat de mogelijkheid om de overbodige bedrijfsbebouwing te saneren.

Het plangebied is in de verordening niet aangeduid als gelegen in het Natuurnetwerk Brabant of een vergelijkbaar natuurgebied. De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft een positief effect op natuurwaarden in de omgeving door de sloop en sanering van een varkenshouderij. Het plangebied heeft verder geen aanduidingen op de themakaart 'water' of 'cultuurhistorie'. In hoofdstuk 5 is gemotiveerd dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling en dat de nieuwe woningen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld.

Op de betreffende locatie wordt de boerderij (bedrijfswoning) gesplitst in twee woonfuncties en wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. De grondslag voor deze plansystematiek ligt in artikel 3.80 van de IOV (Ruimte voor Ruimte regeling). In artikel 3.69 onder b is een regeling opgenomen die boerderijsplitsing mogelijk maakt. In deze paragraaf wordt getoetst of onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden die de provincie stelt aan toepassing van deze planregels. Alvorens wordt getoetst of het plan bijdraagt aan de algemene regels inzake kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.80 biedt een uitzondering als het gaat om het toevoegen van een zogenaamde 'Ruimte-voor-ruimte' kavel aan het bestaand landelijk gebied. Hierbij gelden op basis van lid 1 vier voorwaarden:

a) Er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit:

Voor de bestemming van de nieuwe RvR woning is deze intensieve veehouderij beëindigd en zijn de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit draagt in belangrijke mate bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit in de omgeving van het plangebied. Met name op het gebied van geur, fijn stof en endotoxinen wordt een forse afname bereikt door de sanering van deze veehouderij.

Daarnaast is er sprake ruimtelijke verbetering door de landschappelijke inpassing van het geheel, waarbij rekening is gehouden met de historische waarde van het gebied en de omgevingskwaliteiten. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt verplicht in de regels van het bestemmingsplan en is daarmee verzekerd.

b) De ruimte-voor-ruimte kavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie:

De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

c) Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning moet verzekerd zijn:

In de bijlagen bij deze toelichting is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen, waaruit blijkt dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de RvR-ruimte en de voormalige bedrijfswoning. De uitvoering hiervan wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de bebouwingsstructuur in het gebied, waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft. Op deze wijze wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

- d) Er mag geen sprake zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling, behoudens in geval van ligging binnen 'Verstedelijking afweegbaar':

De locatie is niet gelegen in een gebied dat is aangeduid in de IOV voor 'Verstedelijking afweegbaar'. De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning en de realisatie van een ruimte voor ruimte woning leidt niet tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

In lid 2 van artikel 3.80 wordt nader omschreven wanneer sprake is van een aanzienlijke winst op het gebied van omgevingskwaliteit. Deze toetsing wordt door de provincie uitgevoerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld de eis dat minimaal 1.000 m² aan stallen dient te worden gesloopt en minimaal 3.500 kilo fosfaat (473 varkensrechten) dienen te worden ingeleverd. Deze toets is uitgevoerd door de provincie, getuige de Ruimte voor Ruimte titel zoals bijgevoegd in bijlage 10 bij deze toelichting.

Op de locatie Kuilenrode 8 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf is gesaneerd en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. Hiermee is de benodigde kwaliteitswinst verzekerd.

In de IOV is de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord in de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang: bereiken en in stand houden van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaarde-creatie. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan deze drie elementen.

ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt allereerst in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in de IOV;
2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in de IOV is toegestaan.

De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen is een passende toedeling van functies, die plaatsvindt binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Hier is reeds bebouwing aanwezig. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat geen sprake is van nieuwvestiging voor bebouwing.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). In artikel 1.1.1. onder i van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is gedefinieerd wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierbij is geen ondergrens bepaald. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties volgt uit de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er in beginsel pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen worden gerealiseerd. In onderhavige situatie is dit niet aan de orde; feitelijk gaat het om het toevoegen van twee extra woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in dit geval dus niet toegepast te worden.

Tot slot houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen moeten worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de nieuwe RvR-woning wordt opgericht binnen het voormalige agrarische bouwperceel.

TOEPASSING VAN DE LAGENBENADERING

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen de provincie Noord-Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van de provincie heel anders uitpakken dan in het westen. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

In hoofdstuk 5 worden alle afzonderlijke lagen beschouwd en wordt bovendien specifiek getoetst aan provinciale beleidsregels, zoals omtrent het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische en aardkundige waarden, stiltegebieden en delen van het watersysteem. Vooruitlopend op deze toetsing is de herbestemming van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar wonen een passende ontwikkeling in het kader van het behoud van de omgevingskwaliteit van dit gebied.

MEERWAARDECREATIE

Het begrip meerwaardecreatie is een belangrijke kernwaarde uit de verordening. Het omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Meerwaardecreatie is een basisprincipe waar bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering van het landschap onder valt. Het betreft in deze een relatief kleine ontwikkeling waarbij een uitgebreide toetsing op dit aspect geen toegevoegde waarde heeft. In het kader van de gebruikelijke regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap is ten behoeve van onderhavig voornemen een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naast de landschappelijke inpassing is er sprake van een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering door het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen en verharding op dit voormalige agrarische bedrijf. Een verrommelde situatie wordt weggenomen. Aangezien de uitstoot van geur, fijn stof en endotoxinen beëindigd wordt, zorgt de ontwikkeling eveneens voor een positieve bijdrage op het gebied van gezondheid en het woon- en leefklimaat. Hiermee wordt voldaan aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderhavige ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidskaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

ARTIKEL 3.69 B BOERDERIJSPLITSING

In artikel 3.69 onder b van de IOV is de mogelijkheid opgenomen om te komen tot nieuwvestiging van woningen in cultuurhistorische waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

In dit geval gaat het om de splitsing van een langgevelboerderij die beeldbepalend is gezien de ligging aan de brink van Hooge Mierde. De brink is de voorzijde van het plangebied die bestaat uit een open ruimte met solitaire bomen. In paragraaf 3.2 is een uitgebreide analyse opgenomen van de stedenbouwkundige waarden van de langgevelboerderij .

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling is het realiseren van een extra woning door middel van boerderijsplitsing, waarbij de bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Hiermee wordt een bestemmingswinst behaalt die gecompenseerd dient te worden door een landschappelijke kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de behaalde bestemmingswinst. In bijlage 3 is de berekening van de kwaliteitswinst en een berekening van de investering in de landschappelijke kwaliteit opgenomen. In onderstaande uitsnede van de berekening een overzicht van de bestemmingswinst.

Huidige waarde	m2	waarde per m2	waarde
1 Waarde bedrijf (agrarisch)	7185	€ 35,00	€ 251.475,00
2 Land	34661	€ 6,20	€ 214.898,20
3 Ruimte voor ruimte woning	2195	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	44041		€ 466.373,20

Toekomstige waarde	m2	waarde per m2	waarde
A Waarde wonen bebouwd	1000	€ 160,00	€ 160.000,00
Waarde wonen onbebouwd	1800	€ 30,00	€ 54.000,00
B Waarde wonen bebouwd	1000	€ 160,00	€ 160.000,00
Waarde wonen onbebouwd	755	€ 30,00	€ 22.650,00
C Ruimte voor Ruimte woning	2195	€ 0,00	€ 0,00
Land	37291	€ 6,20	€ 231.204,20
Totaal	44041		€ 627.854,20

Bestemmingswinst	€ 161.481,00
Tegenprestatie percentage	20 %
Tegenprestatie bedrag	€ 32.296,20

Figuur 4-2 Berekening bestemmingswinst Kuilenrode 8

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat door de boerderijsplitsing een bestemmingswinst wordt gerealiseerd van € 161.481,--. Bij een minimale basisinspanning van 20% dient een tegenprestatie van tenminste € 32.296,20 te worden gerealiseerd.

Figuur 4-3 op de volgende pagina geeft de berekening van de tegenprestatie ten behoeve van kwaliteitsverbetering, waarbij de gronden onder de Ruimte voor Ruimte woning buiten beschouwing is gelaten.

Tegenprestatie	m2	bedrag per m2		Bedrag
Saneren erfverharding [m2]	420	€ 5,00		€ 2.100,00
Sloop mestkelders tussen stallen [m2]	166	€ 15,00		€ 2.490,00
Extra sloop stallen [m2]	291	€ 25,00		€ 7.275,00
Zand voor opvullen extra sloop en kelders [m3]	914	€ 8,00		€ 7.312,00
Waarde verlies gronden landschappelijke inpassing	702	€ 5,00		€ 3.510,00
Planbegeleiding				€ 1.500,00
Houtwal aanleggen				
Zwarte grond aanvoeren	380	€ 8,00	€ 3.040,00	
Bomen (Alnus glutinosa / Betula pendula)	7	€ 64,90	€ 454,30	
Heester Amelanchier	7	€ 1,66	€ 11,62	
Heester Rosa	90	€ 1,66	€ 149,40	
Heester Aronia	155	€ 1,66	€ 257,30	
Heester Cytisus	140	€ 1,66	€ 232,40	
Heester Deschampsia	530	€ 1,66	€ 879,80	
plaatsen veeraster; palen op 4 meter en 2 puntdraden	117	€ 4,63	€ 541,71	
Opbrengst derving agrarische grond	10	€ 130,00	€ 1.300,00	
Arbeid aanleggen houtwal	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
Totaal aanleg houtwal				€ 9.866,53
Onderhoud houtwal 10 jaar				
Onderhoud bomen per jaar	7,00	€ 3,34	€ 23,38	
Onderhoud beplanting wal per are 117x6 meter	7,02	€ 50,00	€ 351,00	
Water geven eerste 2 jaar (3x per jaar)	6	€ 350,00	€ 2.100,00	
Totaal onderhoud 10 jaar				€ 5.843,80
Totaal aanleg en onderhoud houtwal en persceels afscheidingen		€ 15.710,33		
10% onvoorziene kosten				€ 1.571,03
Totaal tegenprestatie				€ 41.468,36

Figuur 4-3 Berekening investering in kwaliteitsverbetering Kuilenrode 8

Uit figuur 4-3 blijkt dat er een tegenprestatie van € 41.468,-- geleverd wordt. Deze tegenprestatie wordt gerealiseerd door extra sloop (zoals nader toegelicht op pg. 29 onder punt I), herbestemming en herinrichting van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots aan de benodigde tegenprestatie voldaan.

Conclusie

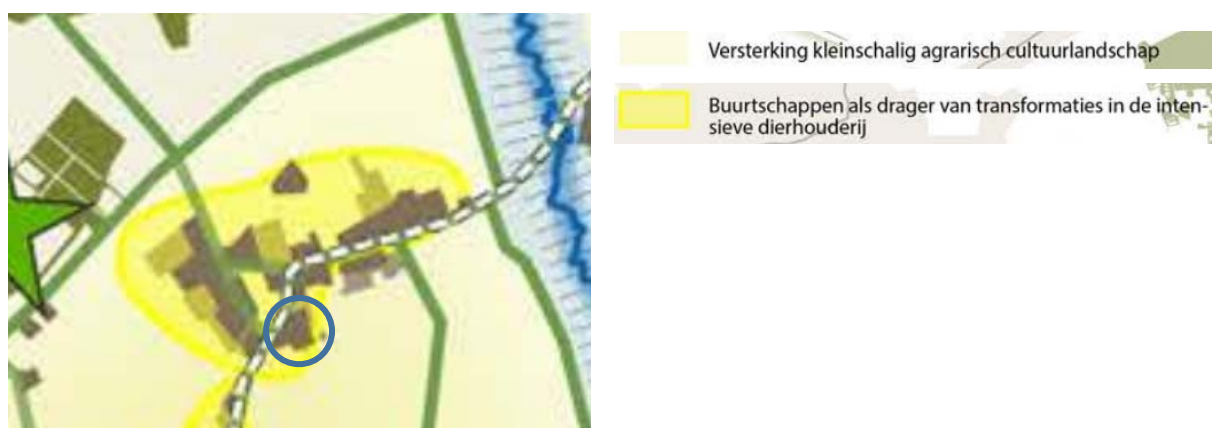
De plannen hebben een uitzonderlijk lange doorlooptijd gehad, maar gedurende het planproces is blijvend getoetst aan het provinciale beleid, zijnde de ruimte voor ruimte regeling uit 2006, vervolgens de Verordening Ruimte 2014 en voorafgaand aan de vaststelling de Interim omgevingsverordening (IOV). Getuige de zienswijze van 10 juli 2019 van de provincie op het ontwerp bestemmingsplan voldoen de plannen aan de beginselen van het provinciale beleid en is het plan in lijn met de provinciale visie en regels. Naar aanleiding van de zienswijze is het ruimte voor ruimte dossier compleet gemaakt, zie bijlage 10, op basis hiervan kan het plan nu worden vastgesteld.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden (incl. addendum)

Op 22 mei 2018 is de omgevingsvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld. De omgevingsvisie borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie. Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De omgevingsvisie geeft verder richting aan de ingezette koers in ruimtelijke zin en schets het panorama voor de toekomst.

De omgevingsvisie bestaat uit een visiekaart met bijbehorende visie op de toekomst voor het gemeentelijk gebied. In onderstaande uitsnede van de visiekaart is ter plaatse van het plangebied de visie van de gemeente in beeld gebracht.



Figuur 4-4 Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie (O = plangebied)

Op de visiekaart vallen twee zaken op in relatie tot dit plan. Enerzijds wordt het omliggende agrarische gebied aangewezen voor 'versterking van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap'. Anderzijds ligt het plangebied binnen een buurtschap dat moet worden gezien als drager van transformaties in de intensieve veehouderij.

Ten aanzien van het versterken van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap wordt de volgende aanpak voorgestaan in de omgevingsvisie:

"Het kleinschalige karakter van het oude agrarische 'coulissenlandschap' met kampen structuren, open akkers omgrensd door (historische) bomenlanen en houtwallen wordt ontlast door de doorontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid zonder relatie met de ondergrond af te remmen en zo mogelijk uit te plaatsen naar de gebieden met het primaat landbouw. In de oude agrarische cultuurlandschappen ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen(p.21)".

Het buurtschap zien als drager van de transformatie van de intensieve veehouderij is in beeld gebracht in onderstaande figuur van het buurtschap Kuilenrode. Hieruit blijkt dat het erf aan de Kuilenrode 8 landschappelijk ingepast zou moeten worden. De voorzijde van het plangebied is voorzien van een bedrijfsbestemming maar is feitelijk gemeenteground en als beeldbepalende groenstructuur (brink) ingericht. Deze gebieden zouden versterkt moeten worden blijkt uit de omgevingsvisie. De achterzijde van het plangebied (oostzijde) zijn open gronden en vormen open oude akkercomplexen.



Figuur 4-5 Uitsnede visiekaart Hooge Mierde (O=plangebied)

Voor de buurtschappen is de volgende visie geformuleerd: *“De buurtschappen bieden ontwikkelingskansen, mits de ontwikkeling samen gaat met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls. Vrijkomende agrarische bebouwing kan juist in deze buurtschappen worden getransformeerd met een passende schaal die naadloos aansluit op het buurtschap. Dat betekent een erfgewijze of gebiedsgewijze herontwikkeling met ruimte voor kleinschalige functies van wonen, werken, zorg, recreatie en cultuur. De herontwikkelingen bieden tevens aanknopingspunten voor samenhangende landschappelijke ingrepen in bomenlanen, houtwallen et cetera”.*

Dit plan voor een herbestemming van een vab-locatie sluit naadloos aan bij bovenstaande visie. In aansluiting op bovenstaande visie bestaat de belangrijkste landschappelijke inpassing uit een houtwal als grens tussen de relatieve beslotenheid van het buurtschap en het omliggende open gebied.

Naast de visiekaart is er ook een strategiekaart opgenomen in de omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied ligt in een zone met het primaat landschap. De strategie hiervoor is *“versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting”.* In de toelichting wordt daarnaast opgemerkt dat deze strategie er met name op is gericht om de negatieve landschappelijke effecten van de schaalvergroting in de intensieve veehouderij aan te pakken.

Een sanering van een bestaande intensieve veehouderij in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering is in lijn met de gemeentelijke strategie voor dit gebied.

4.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 2009”

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld op 22 september 2009) van de gemeente Reusel-De Mierden. Op 9 juli 2013 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening fase 1A” vastgesteld.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak met de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’, met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. De locatie kent daarnaast de dubbelbestemming ‘Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduidingen ‘Extensiveringsgebied’ en ‘Bebouwingsconcentratie’.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ in de bestemming ‘Wonen ten behoeve van de splitsing van de voormalige boerderij met agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Daarbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

- a) Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties in het ‘landbouwontwikkelingsgebied’, zoals aangeduid op de ‘zoneringskaart reconstructie’.
Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, maar in het gebied ‘Beperkingen veehouderij’ (voormalig extensiveringsgebied).
- b) Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
Op het bedrijf worden geen dieren meer gehouden. Bovendien is er geen sprake van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Gezien de ligging in het gebied ‘Beperkingen veehouderij’ en de ligging in een bebouwingsconcentratie, met gemengde stedelijke functies, heeft het bedrijf onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst.
- c) Splitsing is alleen toegestaan indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd.
De intensieve veehouderijlocatie wordt gesaneerd. Daartoe worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de milieuvergunning ingetrokken.
- d) Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
De huidige bedrijfswoning met achterhuis (grupstal) wordt gesplitst. Het betreft een langgevelboerderij uit 1951.
- e) De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
De huidige langgevelboerderij heeft een inhoud van circa 900 m³.
- f) Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
Zoals onder punt e is aangegeven, heeft de huidige langgevelboerderij een inhoud van circa 900 m³. Deze woning met achterhuis wordt gesplitst in twee woningen. De inhoud van beide woningen bedraagt dus minimaal 450 m³.
- g) Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie.
De boerderij is in deze omgeving één van de laatste langgevelboerderijen van die tijd. Bij het bouwen van een nieuwe boerderij (woning A en B) moet er een soortgelijk gebouw terugkomen. Het uitgerekte perceel vraagt om een langwerpig gebouw. Het ontwerp moet afgeleid worden van de oorspronkelijke architectuur van het gebouw uit 1951. De grens tussen woning en achterhuis / grupstal moet zichtbaar blijven. Dit is in paragraaf 3.2.3 reeds toegelicht.
- h) Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
In paragraaf 5.3 wordt nader toegelicht dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.
- i) De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

- j) De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 5.5.
- k) Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijgebouwen dan de 100 m² die als bijgebouw per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
Alle bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de paardenstal onder l. Per woning wordt maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- l) Indien het bestemmingsvlak ligt binnen een op de plankaart aangeduide bebouwingsconcentratie geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² voor beide woningen tezamen. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
De agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige varkenshouderij worden gesloopt. Dit 1.481 m² aan bedrijfsgebouwen. Dit is dus 481 m² meer dan verplicht in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Er blijft één bijgebouw in de vorm van een paardenstal staan. Dit bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 190 m². Om het gebouw te kunnen verbouwen met behulp van bestaande bouwmaterialen en geschikt te kunnen maken als paardenstal wordt een specifieke functieaanduiding toegekend aan het gebouw van 227 m², deze maat is passend binnen de toegestane maat van 240 m² aan bijgebouw bij sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Deze paardenstal voor hobbymatig gebruik hangt direct samen met de bestaande en te handhaven vaste mestopslag en buitenrijbak aan de oostzijde van het plangebied.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in combinatie met de boerderijsplitsing te realiseren. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken. Er wordt voldaan aan alle voorwaarden voor woningsplitsing uit het vigerende bestemmingsplan.

5 MILIEUHYGIËNISCHE + PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieu hygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatie voorzieningen.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Wel zijn in de omgeving een aantal agrarische bedrijven gelegen. Dit komt in de volgende twee paragrafen aan de orde.

5.1.2 Geluid

Uit de richtafstanden in de VNG-publicatie blijkt dat voor de intensieve veehouderij een richtafstand voor geluid van 50 meter gehanteerd moet worden. Voor de grondgebonden veehouderij wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Aangezien de omliggend agrarische bedrijven op een grotere afstand liggen dan 50 meter is ter plaatse van het perceel Kuilenrode 8 sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast vormen de nieuwe woningen op het perceel geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Tussen de omliggende veehouderijen en het perceel Kuilenrode 8 zijn diverse burgerwoningen gelegen. Deze woningen zijn namelijk bepalend in de toegestane geluidsproductie bij ontwikkelingsmogelijkheden vanuit de omliggende bedrijven. Het perceel Kuilenrode 8 vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

5.1.3 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe woningen vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 GEURHINDER

5.2.1 Geurgebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden de "Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij" vastgesteld. In deze gebiedsvisie zijn op grond van de gegevens over geurbelasting en hinder streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat per gebied vastgesteld.

In de geurgebiedsvisie (bijlage 18 – omgekeerde werking) zijn bij de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningbouw, de volgende streefwaarden aangegeven:

- ▶ **Achtergrondbelasting:**
 - voor de bebouwde kom een hinderpercentage van 12%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 10 ou en een goede milieukwaliteit;
 - voor de kernrandzones een hinderpercentage van 16%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 14 ou en een matige milieukwaliteit;
 - voor het buitengebied een hinderpercentage van 20%, wat overeenkomt met achtergrondbelasting van 20 ou en een matige milieukwaliteit.
- ▶ **Voorgrondbelasting** (uitgaande van de hiervoor aangehaalde hinderpercentages voor de achtergrondbelasting):
 - voor de bebouwde kom 5 odour units (12% hinder); - voor de kernrandzones 7 odour units (16% hinder); - voor het buitengebied 10 odour units (20% hinder).

Als niet aan deze waarden (achtergrond- en voorgrondbelasting) kan worden voldaan, dan is het oprichten van de nieuwe woning niet toestaan. Daarmee wordt voorkomen dat een nieuwe overbelaste situatie ontstaat.

5.2.2 Toetsing achtergrondbelasting

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

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks Gebied de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied op de beoogde woningen berekend. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt in de huidige situatie 36,678 ouE/m³ (zie bijlage 5b). Het leefklimaat in gebieden met deze achtergrondbelasting wordt beoordeeld als 'slecht'. In samenhang met de oprichting van de woning en de splitsing van de langgevelboerderij zal de intensieve veehouderij op de Kuilenrode 8 gesaneerd worden. De achtergrondbelasting wordt dan ter plaatse van het plangebied 9,409 ouE/m³ (zie bijlage 5b). De herontwikkeling heeft derhalve een verbetering van het leefklimaat tot gevolg. Dit geldt ook voor andere woningen in de omgeving, zoals blijkt uit bijlage 5b.

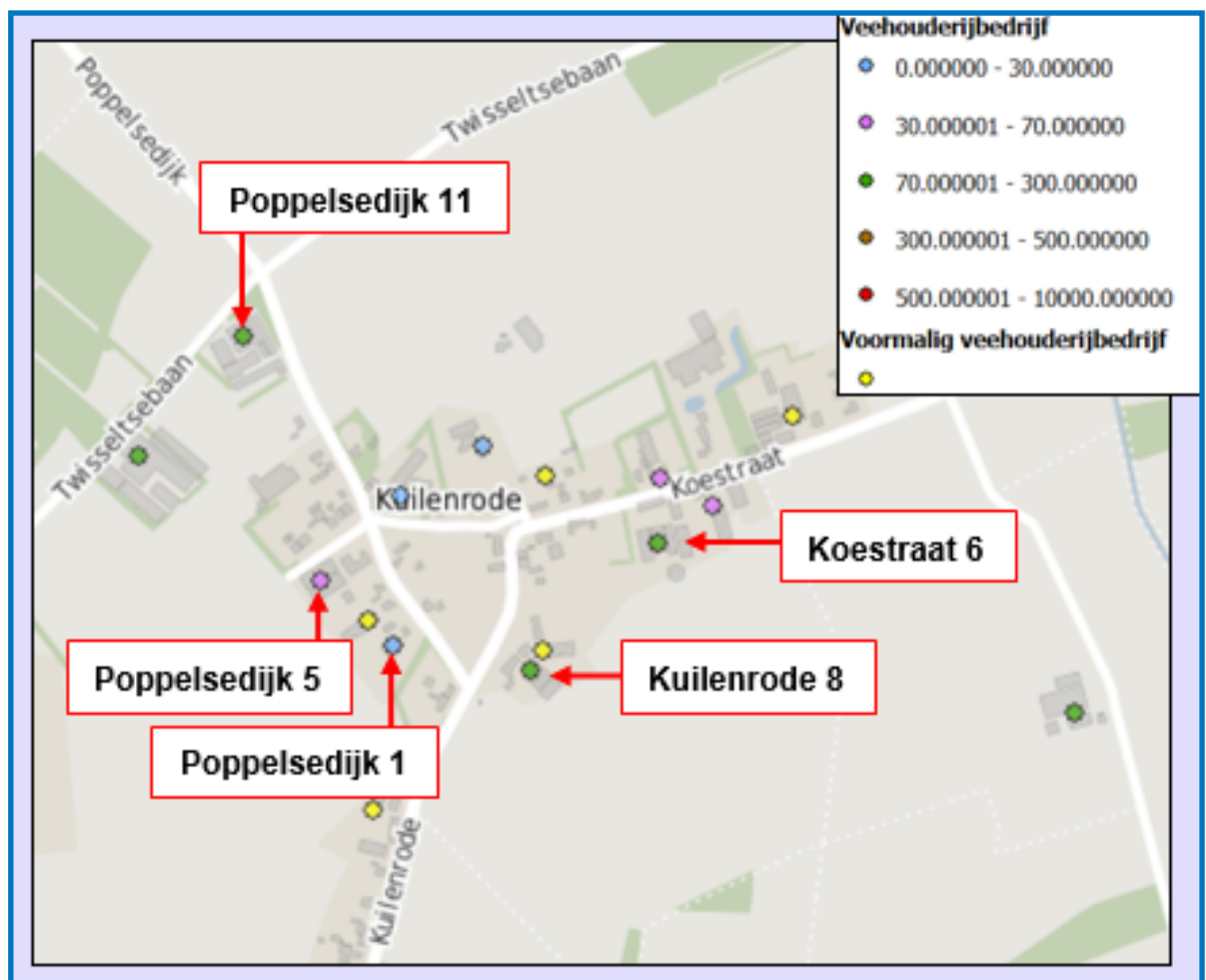
Volgens de “Verordening geurhinder en veehouderij” van de gemeente Reusel-De Mierden is het plangebied gelegen in een kernrandzone. Ter plaatse mag de achtergrondbelasting dus maximaal 14 ou bedragen. Uit de berekeningen blijkt dat ruimschoots aan de gestelde eis wordt voldaan en dat het oprichten van een nieuwe woning en de boerderijsplitsing volgens de geurgebiedsvisie zijn toegestaan.

5.2.3 Toetsing voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden naast de geurgebiedsvisie (zie paragraaf 5.2.1) de “Verordening geurhinder en veehouderij” vastgesteld. Volgens deze verordening is het plangebied gelegen in een kernrandzone, waar een norm van $5,0 \text{ ouE}/\text{m}^3$ is vastgesteld. De vaste afstand bedraagt 50 meter of meer, afhankelijk van de omvang van de veehouderij.

Op de projectlocatie aan de Kuilenrode 8 vindt momenteel een geuruitstoot plaats van $13.321,20 \text{ ouE}/\text{s}$. Deze intensieve veehouderij wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling gesaneerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal (intensieve) veehouderijbedrijven gelegen. Dit betreft de bedrijven aan de Poppelsedijk 5 en 11 en de Koestraat 6 (zie figuur 5.1 op de volgende pagina). De beoogde woningen mogen geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 5.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving (bron: www.brabant.nl)

De intensieve veehouderij aan de Koestraat 6, gelegen ten noordoosten van het plangebied, is gezien de grootte van het bedrijf en de afstand tot het plangebied de dominante veehouderij. Volgens de vigerende vergunning Wet milieubeheer van 20 april 2005 mogen op dit bedrijf 73 kraamzeugen, 251 guste en dragende zeugen, 1.148 gespeende biggen, 2 dekberen en 201 vleesvarkens gehouden worden. Om de voorgrondbelasting van deze veehouderij op de locatie van de nieuw op te richten woningen te bepalen, is een indicatieve voorgrondberekening uitgevoerd vanuit het middelpunt van de veehouderij (zie bijlage 5a). Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de te splitsen woning maximaal 2,8 ouE/m³ bedraagt. Op de noordoostelijke grens van het perceel, waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, is de voorgrondbelasting maximaal 2,2 ouE/m³. Ter plaatse is conform de gemeentelijke verordening een voorgrondbelasting van 5,0 ouE/m³ toegestaan. De gewenste ontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar. Bovendien wordt de veehouderij reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door de woningen gelegen aan de Koestraat 4, 5 en 7

Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de veehouderij aan de Koestraat 6 beëindigd, de omgevingsvergunning voor het houden van dieren is geheel ingetrokken op 16 juli 2020. Hiermee is het voorgaande achterhaald, hetgeen betekent dat het woon- en leefklimaat nog verder is verbeterd.

Op het bedrijf aan de Poppelsedijk 5 worden 900 vleesvarkens gehouden (conform de vigerende vergunning Wet milieubeheer van 19 december 2006). Aangezien tussen de veehouderij en de Poppelsedijk 5 en het perceel Kuilenrode 8 diverse burgerwoningen gelegen zijn, is voor deze veehouderij geen berekening uitgevoerd. Deze woningen vormen namelijk reeds een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Poppelsedijk 5. Het nieuwe geurgevoelige object in het plangebied komt niet dicht bij de veehouderij te staan. Op de Poppelsedijk 1 worden nog 4 paarden gehouden. De vaste afstand dient in dit geval minimaal 50 meter te bedragen. Het plangebied is op een grotere afstand dan 50 meter van het bedrijf aan de Poppelsedijk 1 gelegen.

Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de veehouderij aan de Poppelsedijk 5 beëindigd, de omgevingsvergunning voor het houden van dieren is geheel ingetrokken op 14 mei 2020. Ook het bedrijf aan de Poppelsedijk 1 is beëindigd, hiervoor is een Melding ingediend op 26 november 2019. Hiermee is het voorgaande omtrent de toetsing van geur van deze bedrijven in de loop der tijd achterhaald, hetgeen betekent dat het woon- en leefklimaat nog verder is verbeterd.

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen dus in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn echter ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij (zie paragraaf 5.2.1). Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen.

Het plangebied is gelegen in een kernrandzone. In de geurgebiedsvisie is bij de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten een streefwaarde van 7 odeur units voor wat betreft de voorgrondbelasting aangegeven. Uit de berekeningen blijkt dat ruimschoots aan de gestelde eis wordt voldaan en dat het oprichten van een nieuwe woning en de boerderijsplitsing volgens de geurgebiedsvisie zijn toegestaan.

5.2.4 Toetsing vaste afstanden en woon- en leefklimaat

Er liggen binnen een afstand van 200 meter rondom het plangebied geen bedrijven meer waar dieren worden gehouden, waarvoor geen emissiefactoren bekend zijn. Aangezien aan de genoemde afstanden wordt voldaan, wordt het oprichten van een nieuw geurgevoelig object toegestaan.

5.3 GELUIDSHINDER

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar, maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestisch onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door G&O consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage met rapportnummer 2760ao21618 (d.d. 10 januari 2019) is als bijlage 6 bijgevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de betreffende rapportage samengevat opgenomen.

Ter plaatse van de te splitsen woonboerderij wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is er een overschrijding ten aanzien van de voorkeursgrenswaarde. De gevelbelasting voldoet wel aan de grenswaarde voor nieuw op te richten woningen in het buitengebied. Derhalve dient er voor deze woning een hogere waarde aangevraagd te worden.

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor bestaande woningen ten minste 20 dB bedraagt en voor een nieuwbouwwoningen ten minste 25 dB.

Ter plaatse van de nieuwbouwwoning bedraagt de geluidbelasting inclusief aftrek van artikel 110 g ten hoogste 49 dB. Met de huidige bouwstijlen wordt een gevelwering bereikt van 25 tot 30 dB. Wanneer uit wordt gegaan van 25 dB dan wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Het bevoegd gezag zal uiteindelijk beslissen of een gevelweringsonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden een overwegend goede geluidskwaliteit heerst. Enkel aan de voorzijde (noordwestzijde) van de woningen heerst er een matige geluidskwaliteit. Deze buitenruimte zal niet intensief gebruikt worden. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dient voor de nieuwe woonbestemming (kavel C) ingevolge artikel 83 Wgh een hogere waarde worden vastgesteld van 51 dB. Om deze hogere waarde te kunnen verlenen moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan of moet worden aangetoond dat maatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet doelmatig zijn. (o.a. art. 77 Wgh).

Maatregelen die de geluidsbelasting kunnen terugdringen zijn:

- een geluidsscherm
- een geluidswal
- stiller wegdek
- verplaatsing van de weg
- verplaatsing van de woning

Het plaatsen van een geluidswal of geluidsscherm en verplaatsing van de woning is stedenbouwkundige niet wenselijk. Daarnaast hebben een geluidswal of geluidsscherm een negatieve effect op de ruimtelijke kwaliteit. Verplaatsing van de weg en het realiseren van een stiller wegdek is niet doelmatig gezien het financiële aspect. Het is niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten voor het vervangen of verplaatsen van het wegdek kan dragen. Daarnaast is het verplaatsen stedenbouwkundig niet mogelijk. Voor onderhavig locatie zijn de verschillende maatregelen niet doelmatig om de geluidsbelasting te reduceren. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

5.4 BODEM

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgrond. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De grond die hierbij vrijkomt, wordt elders op het perceel gebruikt om hoogte verschillen te vereffen. Aangezien sprake is van zandgrond, is het uitvoeren

van sonderingen waarschijnlijk niet nodig. Voor de omgevingsvergunning wordt het plan nader constructief onderbouwd.

In februari 2016 is ter plaatse van de locatie Kuilenrode 8 door Klijn bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage behorende tot dit onderzoek d.d. 29 februari 2016 met rapportnummer 16KL036 is als bijlage 7 bijgevoegd. Navolgend zijn de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven.

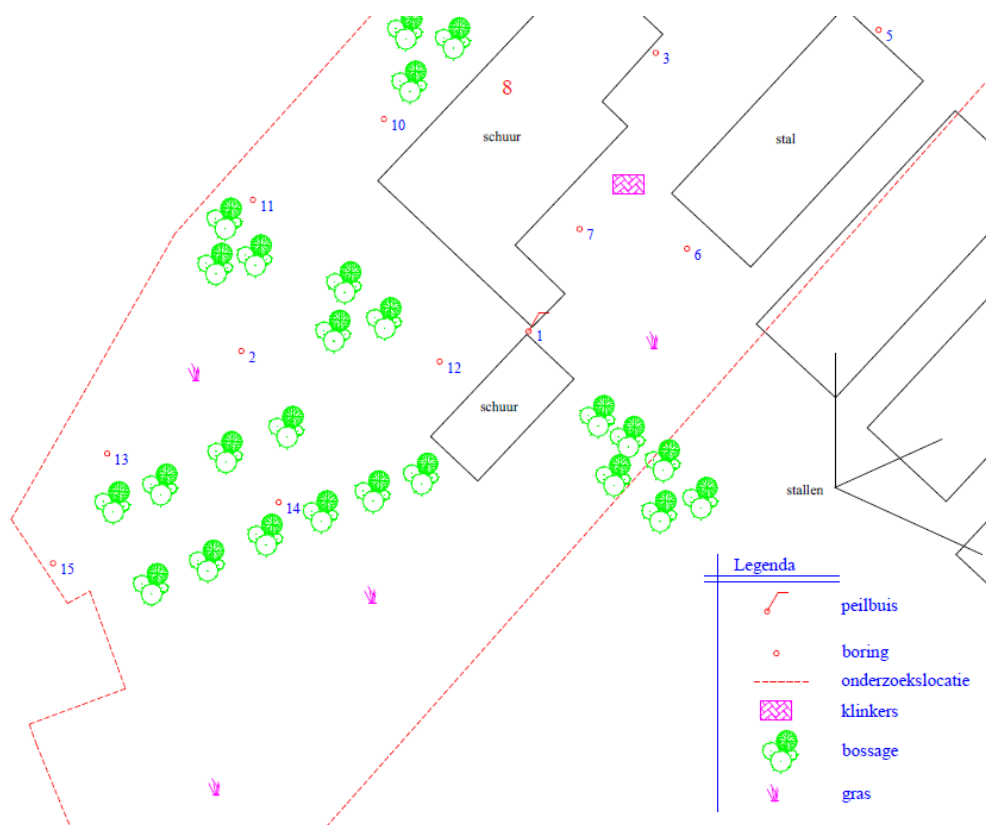
In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- ▶ *Zintuiglijk is ter plaatse van boring 9 in de bovengrond een matige bijmenging met baksteen waargenomen;*
- ▶ *Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;*
- ▶ *Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK geconstateerd; ▶ Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;*
- ▶ *Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.*

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het 'criterium voor nader onderzoek' en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie, noch voor een eventuele toekomstige afgifte van een omgevingsvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties. Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond naar verwachting zonder beperkingen op het perceel kan worden toegepast. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Hoewel de positie van de beoogde ruimte voor ruimte woning op kavel C is gewijzigd na het uitvoeren van het onderzoek is het plangebied van het onderzoek voldoende ruim aangehouden om ook de huidige gewijzigde positie van de woning vrij te kunnen geven. Zie onderstaande figuur:



Figuur 5-2 Uitsnede boorplan bodemonderzoek Klijn bodemonderzoek (bijlage 7 bij de toelichting)

5.5 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Staatsblad 2007, 414). Met name 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 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over de luchtkwaliteit in Nederland. Deze gegevens dateren uit 2017. De concentratie fijn stof (PM10) in de omgeving van Hooze Mierde is circa 17,8 μg per m^3 . Volgens de wettelijke normen mag deze concentratie maximaal 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende 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. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term NIBM. De regeling geeft een harde

omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning en een splitsing van de bedrijfswoning mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Door de sanering van de intensieve veehouderij zal de luchtkwaliteit ter plaatse zelfs verbeteren, aangezien een fijn stofemissie van ruim 112 kg per jaar verdwijnt.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.

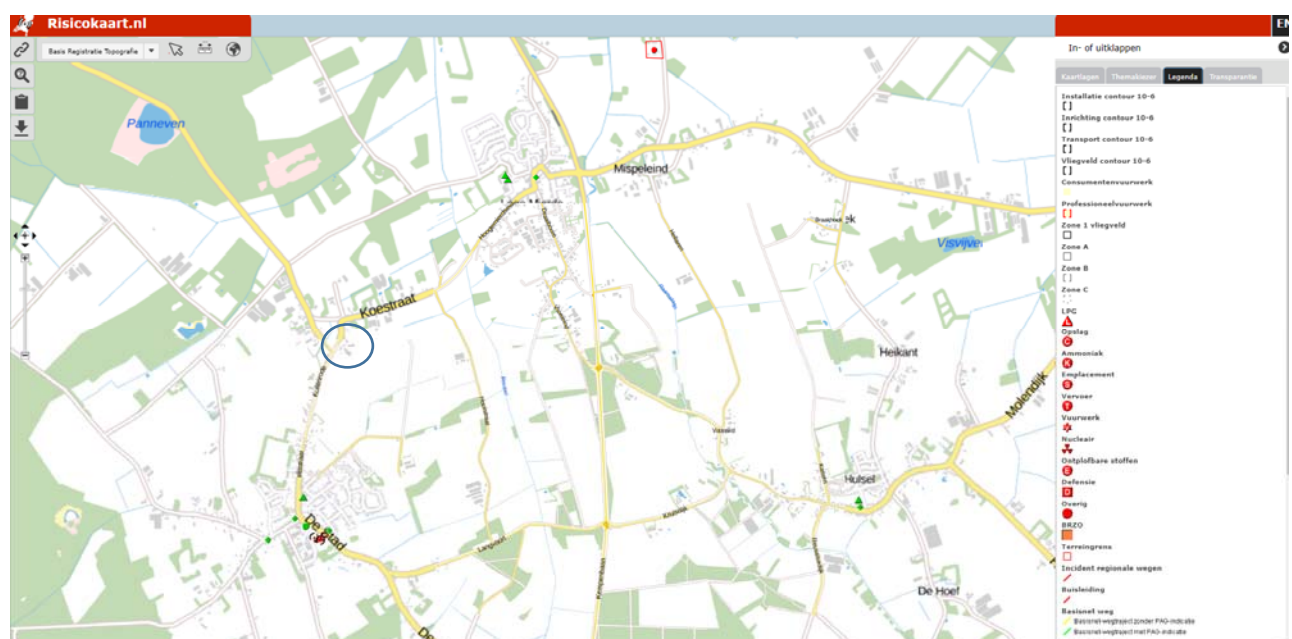
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Hoogspanningslijnen;
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Het plangebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid of in de nabijheid daarvan. Figuur 5-3 geeft een uitsnede van de risicokaart weer. Het plangebied is blauw omcirkeld.



Figuur 5-3 Uitsnede risicokaart (5-12-2018) omgeving Hooge Mierde (O=plangebied)

5.6.1 Bedrijven

In het buurtschap Kuilenrode liggen geen inrichting die een risico kunnen vormen voor de veiligheid. Er zijn geen opslagplaatsen van propaan, benzinestations enz. in de directe omgeving.

5.6.2 Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente, waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden, zijn de provinciale wegen N269 en N284. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich geen spoortracé. Bovendien zijn er binnen de gemeente geen vaarwegen gelegen. Beide aspecten zijn niet van toepassing.

5.6.3 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.6.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een buisleiding over de grensovergang bij Poppel. Het plan ligt op zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

5.7 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming omvat drie gradaties van gebieden: Natura 2000 gebieden, nationale gebieden en provinciaal beschermde natuurgebied. Soortenbescherming en gebiedsbescherming is beide geborgd in de Wet natuurbescherming.

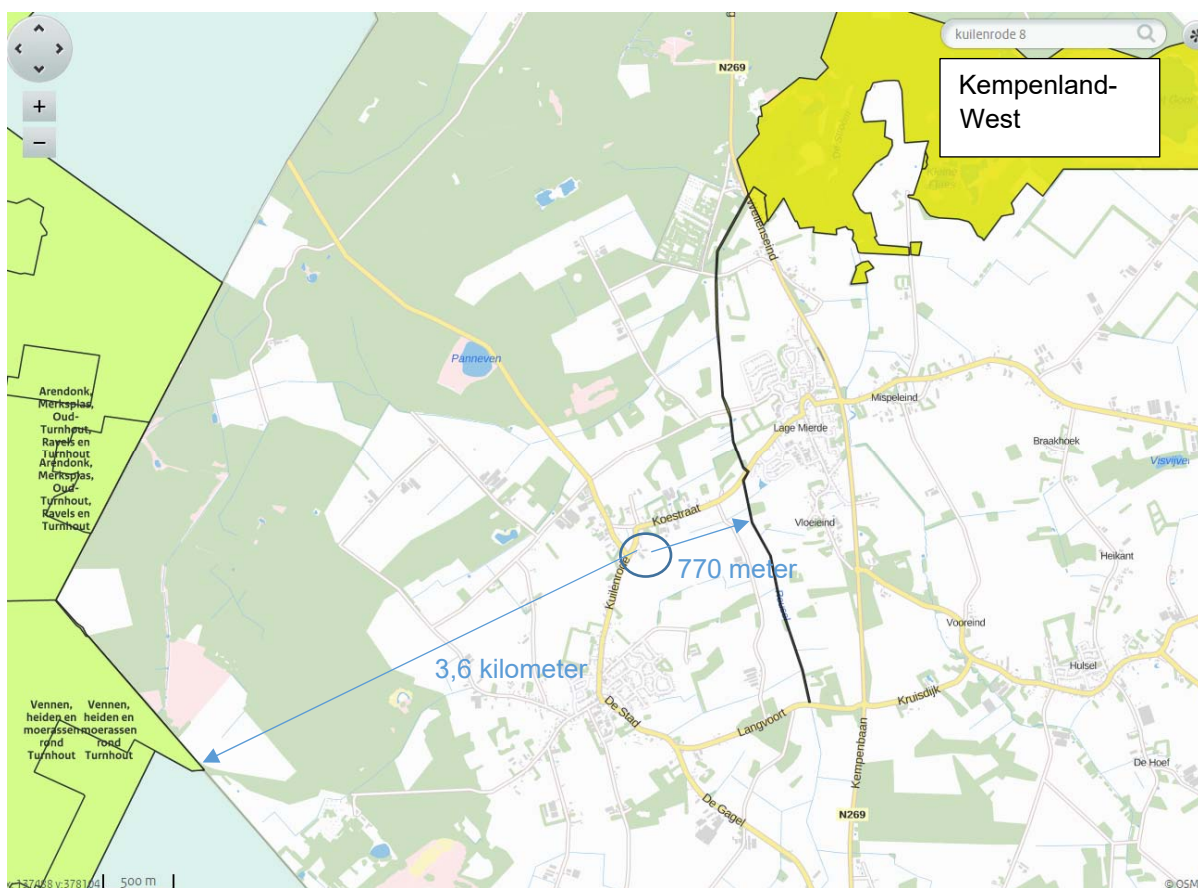
5.7.1 Gebiedsbescherming

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen.

Er zijn diverse beschermingsniveaus voor natuurgebieden. De meest kwetsbare gebieden zijn beschermd in het kader van Natura 2000, nationale en provinciale natuurgebieden worden beschermd in het kader het Natuurnetwerk Nederland en Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast zijn er nog zoekgebieden voor de realisatie van verbindingzones en versterking van bestaande gebieden. In deze paragraaf onderzoek we of dit plan effect heeft op de gebiedsbescherming van deze gebieden. Met name wordt onderzocht of de locatie niet in of nabij een beschermd gebied is gelegen.

Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en fauna wet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de gemeente Reusel-De Mierden komen geen gebieden voor die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Wel is ten noorden van Lage Mierde het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen. Figuur 5-3 geeft de ligging van het plangebied (blauw omcirkeld) ten opzichte van dit gebied weer. Een uitloper van dit gebied is gelegen op een afstand van circa 770 meter ten oosten van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebied in België is gelegen op 3,6 kilometer.



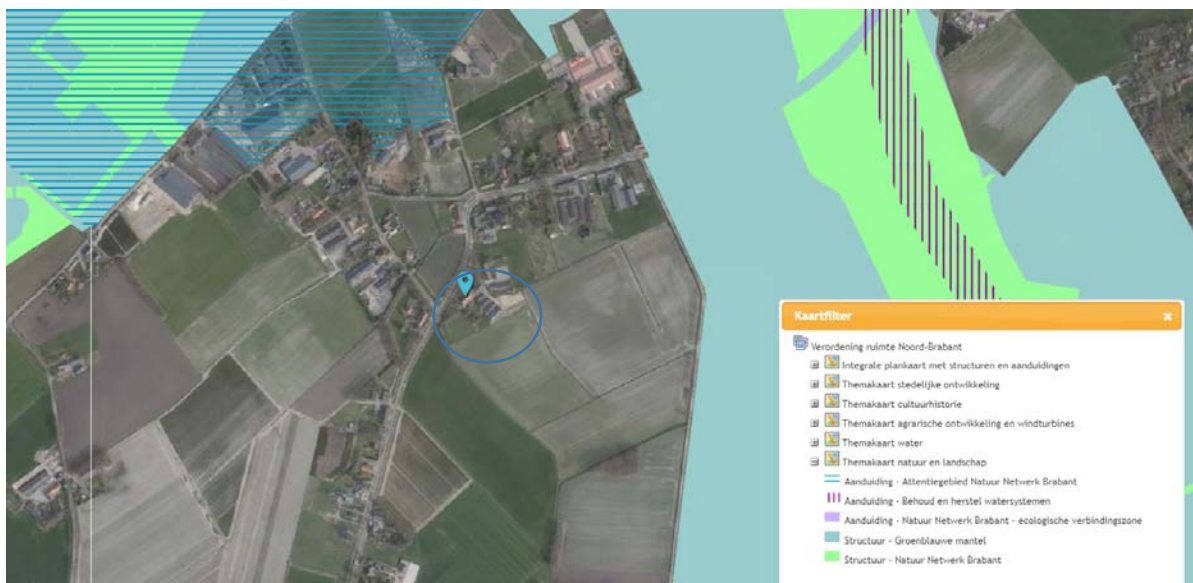
Figuur 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000 gebieden (Aerius) (O=plangebied)

Omdat het plangebied op meer dan 500 meter vanaf Natura 2000 gebieden is gelegen kunnen significante effecten van bouw- en sloopwerkzaamheden op de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden bij voorbaat worden uitgesloten. De huidige bedrijfsvoering heeft wel invloed op de Natura 2000 gebieden door de uitstoot van ammoniak. In de huidige situatie is er sprake van een jaarlijkse emissie van ammoniak van 1.881,20 kg NH₃ (48 kraamzeugen, 72 guste/dragende zeugen, 784 gespeende biggen, 90 vleesvarkens, 48 opfokzeugen en 2 dekberen). Deze emissie van ammoniak veroorzaakt een bepaalde depositie in de omgeving van het bedrijf. Door de sanering van het veehouderijbedrijf verdwijnt de ammoniakuitstoot en neemt de depositie op het hiervoor genoemde Natura 2000 gebieden af. Dit heeft een positieve invloed op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Brabant omvat het Nationale Natuurnetwerk (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) als door de provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden. Deze gebieden worden beschermd in het kader van de Provinciale Verordening Ruimte en middels de zogenaamde Stikstofverordening. In onderstaande uitsnede van de themakaart Natuur en landschap van de provinciale verordening is te zien dat de locatie niet is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant. Het meest dichtbij gelegen gebied dat is opgenomen in dit netwerk is de beek De Reusel aan de Westzijde van het plangebied. Dit gebied is aangewezen voor het behoud en herstel van het watersysteem. Ook ten noorden van het plangebied liggen enkele attentiegebieden in het kader van het Natuurnetwerk Brabant. Deze gebieden (met de blauwe horizontale streep arcering) dienen beschermd te worden voor ontwikkelingen die een negatieve invloed kunnen hebben op de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Dit initiatief bestaat uit de sanering van een varkenshouderij buiten het Natuurnetwerk Brabant en omliggende beschermingsgebieden zoals het attentiegebied. Het plangebied is ook niet aangewezen als beoogde ecologische verbingszone. De Nationaal en provinciaal beschermde natuurgebieden worden dan ook niet negatief beïnvloed door deze ontwikkeling. De afname van ammoniakemissie van dit bedrijf komt ook deze gebieden ten goede.



Figuur 5-4 Uitsnede themakaart natuur- en landschap verordening ruimte 2014 (o=plangebied)

5.7.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende bescherming categorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De provincie is hierbij het bevoegde gezag, indien noodzakelijk kan de gemeente bij de provincie een ontheffing aanvragen.

Door Bureau van Nierop is op een veldbezoek gepleegd op 29 januari 2018 waarin eventuele effecten op soorten heeft beoordeeld en heeft getoetst of het noodzakelijk is om een ontheffing aan te vragen. De bevindingen zijn opgenomen in een natuurtoets zoals bijgevoegd in de bijlage 8a bij deze toelichting. De ecoloog trekt de volgende conclusies in hoofdstuk 7 van het rapport:

Indien de voorgenomen ontwikkelingen worden uitgevoerd kan niet worden uitgesloten dat de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming worden overtreden. Hiervoor moet inzicht worden verkregen in:

- ☐ *De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in een van de gebouwen. Het betreft hier naar alle waarschijnlijkheid: zomerverblijfplaatsen- paarverblijfplaatsen en mogelijk kraamverblijfplaatsen;*
- ☐ *De aanwezigheid van broedgevallen van huismussen in een van de te slopen gebouwen. Indien deze aanwezig zijn moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn voor de lokale populatie.*

Aangezien verblijfplaatsen van vleermuizen niet bij voorbaat uitgesloten konden worden en er ook broedgevallen van huismussen waren in de te slopen gebouwen is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is afgerond op 27 september 2018 met een rapportage die ook is opgenomen in bijlage 8b.

Ten aanzien van vleermuizen zijn een reeks van veldbezoeken afgelegd:

In de periode april – juni 2018 zijn twee veldbezoeken uitgevoerd naar zomer- en kraamverblijfplaatsen. Vervolgens zijn in de periode juni – juli nog twee veldbezoeken uitgevoerd naar zomer- en kraamverblijfplaatsen. In de periode augustus – september zijn twee veldbezoeken uitgevoerd naar tijdelijke- en paarverblijfplaatsen.

Ten aanzien van de jaarrond beschermde soorten zijn aanvullend een reeks van veldbezoeken afgelegd:

In de periode april – juni zijn twee bezoeken uitgevoerd naar huismussen, hierbij is gekeken naar zingende dieren. In de periode juni – juli zijn in totaal 3 veldbezoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van gierzwaluwen. Hierbij is gekeken naar in- en of uitvliegende dieren.

Naar aanleiding van deze extra veldbezoeken concludeert het onderzoeksbureau:

“De voorgenomen maatregelen kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming. Bij het verwijderen van groenelementen en grootschalige werkzaamheden in de tuin moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit is geen wettelijk periode maar globaal kan hiervoor 15 maart tot en met 15 juli worden aangehouden”.

Hiermee valt samenvattend te concluderen dat de effecten op beschermde natuurgebieden als soorten voldoende is onderzocht. Significant negatieve effecten zijn uitgesloten dan wel te voorkomen en staan niet in de weg voor het realiseren van het voornemen.

5.8 WATER

5.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.8.2 Relevant beleid

KEUR

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de “Keur Waterschap De Dommel 2015” 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 5.5 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de Legger met omliggende oppervlaktewaterlichamen. Hieruit blijkt dat rondom de te slopen stallen en verharding geen A of B watergangen bevinden die hier invloed van ondervinden.



Figuur 5-5 Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen Waterschap de Dommel (10-12-2018)

Het plangebied is niet aangewezen op de leggerkaart Waterberging of Waterkering als een te beschermen object.

WATERBEHEERPLAN DE DOMMEL 2016-2021, Waardevol water

Het waterschap heeft in 2015 het “Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021” vastgesteld en dit plan is sinds 1 januari 2016 van kracht. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

- De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
- De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
- Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
- Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.8.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in een beekdallaagte en heeft een geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 40 – 60 cm beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van 120 – 160 cm beneden maaiveld. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een zwarte enkeerdgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand.

5.8.4 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Het plangebied omvat in de huidige situatie een verhard oppervlak van circa 3.000 m², bestaande uit diverse opstallen en erfverharding. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing neervalt, wordt via leidingen afgevoerd naar het lokale slotennetwerk langs de openbare weg Kuilenrode. Het hemelwater dat op de erfverhardingen neervalt, wordt via het vrije verval van de erfverharding naar de omliggende cultuurgronden afgevoerd.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een groot deel van de bestaande bebouwing en de bijbehorende erfverharding gesaneerd. Het betreft circa 2.600 m² verhard oppervlak. Een oppervlakte van circa 300 m², behorende bij de huidige bedrijfswoning, wordt opnieuw verhard als gevolg van herbouw van de gesplitste boerderij met bijgebouwen en erfverharding. Ten zuidwesten van het huidige erf wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. De nieuwe woning, met bijgebouwen en erfverharding, heeft een verhard oppervlak van circa 400 m². In totaal resteert na de beoogde herontwikkeling ter plaatse een oppervlakte van circa 1.100 m² verhard oppervlak.

Op basis van artikel 15 van de “Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015” geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen” wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Om een extra hydrologische meerwaarde te creëren is er voor gekozen om de afvoer van het hemelwater ter plaatse van de nieuwe woning en de langsgevelboerderij niet via het lokale slotennetwerk plaats te laten vinden. Ter plaatse van het plangebied zal het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd. Betreffende infiltratie vindt plaats via afstroming op de aangrenzende tuinen en het achtergelegen agrarisch gebied.

De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 1.900 m². Op basis van deze afname kan worden geconcludeerd dat door de beoogde herontwikkeling een positief effect ontstaat ten aanzien van de hydrologische situatie ter plaatse. Het hemelwater van de nieuwe woningbouw kavels zal rechtstreeks afvloeien op de aangrenzende gronden. Het hemelwater van de daken van de woningen en bijgebouwen wordt via een PVC-leidingensysteem naar de achterzijde van de percelen geleid en zal ter plaatse uitstromen over het maaiveld.

5.8.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is in het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.9.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.9.3 Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting met esdek. Hiervoor geldt dat er bij plangebieden groter dan 2500 m² en geplande ingrepen dieper dan 50 cm – maaiveld archeologisch onderzoek moet plaatsvinden waarmee de archeologische waarde van het gebied vastgesteld kan worden.

In het kader van beoogde herontwikkeling is door Bureau voor Archeologie een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 24 maart 2016 is als bijlage 8a bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

- ▶ Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?
De sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van twee nieuwe woningen en een aantal bijgebouwen/schuren.
- ▶ Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?
De ondergrond bestaat uit terrasafzettingsswelling met dekzand. In de bodem hebben zich enkeerdgronden ontwikkeld. Uit het booronderzoek blijkt dat in vijf van de zes boorprofielen een

antropogeen dek (plaggendek) aanwezig is. Het pakket is tussen 35 en 110 cm dik. In twee boorprofielen is in de top van onderliggende pakket een (restant van een) Bhorizont aanwezig.

- ▶ Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
De huidige bebouwing stamt uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Onder de schuren zijn kelders tot 1 of 2 meter – maaiveld aanwezig. Verondersteld wordt dat bij de bouw van de huidige bebouwing een bouwput is uitgegraven die reikt tot in de Chhorizont. Uit het booronderzoek blijkt dat ter plaatse van het onbebouwde deel van het plangebied de bovenste 25 tot 55 cm is verstoord.
- ▶ Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
Er zijn geen directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. In vijf van de zes boorprofielen is een antropogeen dek aangetroffen. Hierdoor zullen eventueel aanwezige archeologische grondsporen goed zijn geconserveerd. Het is aannemelijk dat ter plaatse van de huidige bebouwing de mogelijke waarden zijn verstoord.
- ▶ Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn: worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen en zo ja, op welke wijze?
Gebouw nr. 1 (woning) en nr. 3 (schuur/bijgebouw) komen ter plaatse van de huidige boerderij met aangebouwde stal en de schuur. Onder deze bebouwing bevinden zich diverse kelders die reiken tot onder het archeologische niveau en diepte van de toekomstige verstoring. Aangenomen wordt dat hier geen archeologische waarden meer in het geding komen omdat de bodem hier reeds tot in de C-horizont is verstoord. Ter plaatse van gebouwen nr. 2, 4 en 5 en de woning ter plaatse van kavel C kunnen potentiële archeologische waarden worden verstoord. Gebouwen nr. 2, 4 en 5 hebben een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 120 m².
- ▶ Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?
Geadviseerd wordt om ter plaatse van de nieuwbouw, die buiten de contouren van de huidige bebouwing zal worden gerealiseerd, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, teneinde de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vast te stellen. Op het deel van het plangebied waar een intact antropogeen dek is aangetroffen en waar (voorlopig) geen nieuwbouw zal plaatsvinden, kan de dubbelbestemming archeologie worden gelegd. Het resterende deel kan worden vrijgegeven.

Voor het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Indien er dieper dan 80 centimeter diep wordt gegraven in het kader van het oprichten van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouw zijnde zal ter plaatse van de gele gebieden in figuur 5-6 alsnog een proefsleuven onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Er word geen onderscheid gemaakt in reeds verstoorde gebieden op de verbeelding omdat hiermee de dubbelbestemming archeologie te versnipperd wordt, hetgeen niet bijdraagt aan de leesbaarheid van de plankaart. Met de algemene regeling in de planregels in combinatie met de dubbelbestemming is het behoud van mogelijke archeologische waarden (dieper dan 80 cm onder maaiveld) voldoende geborgd. Proefsleuven onderzoek is, onder voorwaarde dat de bodem niet dieper dan 80cm wordt verstoord, niet noodzakelijk. Door het niet verstoren van de gronden blijven eventuele archeologische vondsten het beste geconserveerd.



Legenda:

Rode contour = nieuwbouw

Blauw = proefsleuvenonderzoek

Geel = dubbelbestemming archeologie

Grijs = verstoord

Figuur 5-6 Kaart archeologisch onderzoek met daarbij aangegeven vrijgegeven en niet vrijgegeven locaties

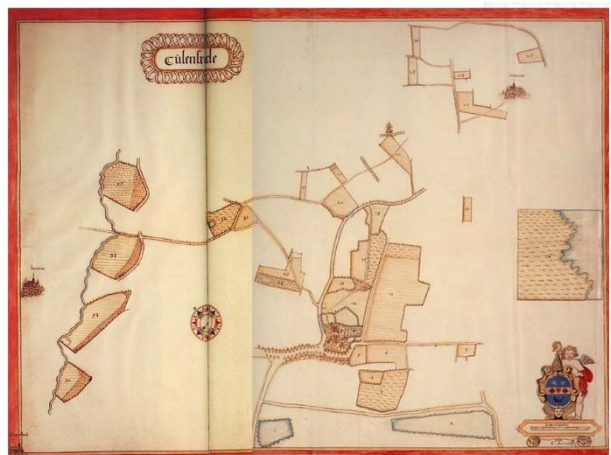
5.10 CULTUURHISTORIE

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Kuilenrode is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is tevens gelegen in het cultuurhistorisch landschap Kempenland. Dit landschap omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. Binnen deze bebouwingsconcentratie zijn een aantal wegen aangemerkt als cultuurhistorisch van belang. Dit betreft de klinkerwegen binnen de bebouwingsconcentratie. De Ruimte voor Ruimte woning en de boerderijsplitsing worden gerealiseerd aan de Kuilenrode. Dit betreft geen klinkerverharding.

Op de erfgoedwiki van De Kempen is meer informatie te vinden over de cultuurhistorische waarde van het gehucht Kuilenrode. Hierover wordt bijvoorbeeld geschreven: "Culitsrode of Keldersooi. In 1830 een klein gehucht met een twintigtal boerderijen en een pastorie. De boerderijen liggen wat verspreid in een cluster bij de grote pachthoeve van Kuilenrode". In figuur 5-7 is een uitsnede opgenomen van de kaart van het gehucht met centraal daarin de pastorie met bijbehorende agrarische gronden uit 1665.



Behoud van deze langgevelboerderij grenzend aan de brink in het centrum van het gehucht Kuilenrode draagt bij aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch waardevolle ensemble van vrijstaande langgevelboerderijen verspreid rond de centrale brink. De verwijdering van de intensieve bestemming op de brink gronden en het omzetten naar een woon- bestemming draagt bij aan een duurzame instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsconcentratie.

Figuur 5-7 Uitsnede kaart 1665 (Bron: www.erfgoedgewiki.nl)

Voor het ensemble als geheel is ter plaatse van de enkelbestemmingen wonen, tuin en groen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch ensemble' opgenomen. Met deze beschermende regeling worden de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (bebouwing) en patronen (beplantingspatronen) behouden.

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. Voor de gronden is een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels zijn verder afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiksmogelijkheden en de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmings-, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen opgenomen.

6.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgescreven in de SVBP2012 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief herziening fase 1a' zijn integraal overgenomen. Begrippen die niet in de overige artikelen voorkomen zijn geschrapt.

Er zijn daarnaast twee wijzigingen doorgevoerd in de regels:

- ▶ Het begrip karakteristiek is opgenomen om de karakteristiek van de te beschermen waarden van het plangebied beter te borgen.

- Het begrip water- en waterhuishoudkundige voorzieningen is aangepast op basis van de huidige begripsomschrijving zoals deze wordt gehanteerd door Waterschap De Dommel.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze subparagraaf zullen we de bestemmingsregels nader omschrijven, voor zover deze afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, inclusief fase 1a.

ARTIKEL 3: Agrarisch met waarden - landschapswaarden 1

Deze regels zijn integraal overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, fase 1a. Er is in de bestemmingsomschrijving de link gelegd met twee bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde. Dit betreft een vaste mest opslag en een paardenbak. Deze elementen lagen reeds buiten het bouwvlak en blijven hier ook liggen. Door deze elementen te voorzien van een functieaanduiding op de verbeelding in combinatie met een specifieke bestemmingsomschrijving wordt het gebruik hiervan positief bestemd in dit plan.

ARTIKEL 4: Groen – Landschapselement

Dit artikel is opgenomen om de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch te borgen. Het betreft een 6 meter breed element over bijna de volledige breedte van het plangebied. In de bestemmingsomschrijving wordt een directe link gelegd met het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels wordt opgenomen.

ARTIKEL 5: Tuin

De bestemming tuin is overgenomen uit binnenstedelijke bestemmingsplannen van de gemeente Reusel. Deze bestemming is neergelegd op de gemeentelijke gronden ter hoogte van de brink voor aan de weg. Doel hiervan is het gebruik als 'openbaar groen' te borgen, alsmede de bestaande inritten.

ARTIKEL 6: Wonen

De bestemming van het agrarische bedrijf wordt omgezet naar wonen. Dit is dan ook de kern van het bestemmingsplan en hierop zijn enkele specifieke wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief fase 1a. Doel van deze wijzigingen is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied na de bestemmingswijziging conform het door de gemeente gemaakte stedenbouwkundige plan. Zodanig dat de bestemmingswijziging ook zal leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Onderdeel hiervan zijn specifieke functieaanduidingen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in te kaderen.

De volgende functieaanduidingen ten aanzien van bouwen zijn opgenomen:

- Specifieke maximale goot- en nokhoogten van de Ruimte-voor-Ruimte woning en de te splitsen langgevelboerderij per bouwvlak;

Doel hiervan is om de karakteristieke kwaliteit van de langgevelboerderij te borgen, alsmede het onderscheid tussen hoofdgebouw (langgevelboerderij) als de Ruimte-voor-Ruimte woning.

- ▶ Een bebouwingspercentage van max 62,5% in het bouwvlak van de Ruimte-voor-Ruimte woning;

Doel hiervan is om de toekomstige gebruikers van het bouwvlak de ruimte te geven om in beperkte mate binnen het bouwvlak de positie van de woning nader te bepalen.

- ▶ Een maatvoeringsteken [2] in het bouwvlak van de langgevelboerderij maximaal 2 wooneenheden aanwezig mogen zijn;

Doel hiervan is te borgen dat niet meer dan 2 afzonderlijke huishoudens in dit gebouw een woning realiseren.

- ▶ Een functieaanduiding 'bijgebouwen' op een vlak rondom de woningen waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht;

Alleen binnen deze zone op de verbeelding mogen de 100 m² aan toegestane bijgebouwen bij de woningen worden gerealiseerd. Doel hiervan is om toepassing te geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door te voorkomen dat bijgebouwen te ver van de hoofdgebouwen (woningen) worden gerealiseerd.

De volgende functieaanduidingen ten aanzien van het toegestane gebruik zijn opgenomen:

- ▶ Een functieaanduiding 'karakteristiek' op het bouwvlak van de langgevelboerderij;

Doel hiervan is de karakteristieke waarde van de te splitsen langgevelboerderij voor de toekomst te borgen.

- ▶ Een functieaanduiding 'paardenstal' ter plaatse van de te verbouwen paardenstal;

Binnen deze functieaanduiding mag een bijgebouw worden opgericht en behoefte van hobbymatig gebruik als paardenstal. Hierin mogen paarden worden gehouden en bijbehorende zaken worden opgeslagen zoals hooi- en stro.

- ▶ Een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen 'ruimte voor ruimte' in het bouwvlak van de Ruimte-voor-Ruimte woning';

Doel hiervan is dat het ook voor omwonenden en andere belanghebbenden duidelijk wordt waarom hier een extra woning wordt gerealiseerd in het plangebied. Een specifieke aanduiding verduidelijkt het proces dat hier aan voorafgegaan is in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.

ARTIKEL 7: Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming 'waarde – archeologie' is opgenomen om de aangetroffen archeologische waarden van de onderliggende gronden te borgen. Uit het uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek is gebleken dat voor de niet verstoorde delen (lees: niet reeds bebouwde delen), niet bij voorbaat kan worden uitgesloten dat zich hier archeologische waarden bevinden. Uit het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat er op een diepte van meer dan 80 centimeter onder het maaiveld, mogelijk archeologische resten bevinden. Er is daarom een plansystematiek opgenomen dat indien er in het kader van bouwwerkzaamheden de bodem dieper dan 80 centimeter wordt verstoord, er een zogenaamd proefsleuven onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Er wordt in de planregels een directe link gelegd met een kaart met daarop aangegeven de posities van de reeds verstoorde gronden. Deze kaart wordt opgenomen in bijlage 2 bij de regels zodat het voor toekomstige vergunningverleners inzichtelijk is voor welk bouwplan wel of niet een proefsleuvenonderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

ARTIKEL 8: Waarde – Cultuurhistorisch ensemble

Deze dubbelbestemming 'waarde – Cultuurhistorisch ensemble' is opgenomen om de te beschermen cultuurhistorische waarde van het ensemble te borgen. Er zijn verbodsbepalingen opgenomen voor het wijzigingen van de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur, het aanplanten en rooien van beplanting en het uitvoeren van werken.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet 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 Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van de initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. Ook de kwaliteitsverbetering zal worden opgenomen in deze overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De ingebrachte agrarische grond zal door de herontwikkeling in waarde toenemen. De waardeverhoging van de ingebrachte grond compenseert de kosten voor de beëindiging en sloop van de intensieve veehouderij.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

8 PROCEDURE

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 overleggen met het bestuur van het bij het plan betrokken waterschap. 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. Conform artikel 3.1.1 Bro worden de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

De provincie Noord-Brabant heeft op 3 april 2019 in het kader van vooroverleg gereageerd met enkele bestemmingsplan-technische opmerkingen en verbeteringen. Deze zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat er een definitieve Ruimte-voor-Ruimte titel moet zijn op het moment dat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Hierbij is tevens aangegeven dat de bestaande opstallen gesloopt moeten worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan om te voorkomen dat medewerking wordt verleend aan een nieuwe woning zonder dat is verzekerd dat de bestaande stallen zijn gesloopt.

Het Waterschap De Dommel heeft op 5 maart 2019 ingestemd met het voorontwerp, hierbij zijn twee kleine tekstuele opmerkingen gegeven. Deze zijn verwerkt in het ontwerp.

8.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 11 juni 2019 tot en met 23 juli 2019. In deze termijn is er één zienswijze binnengekomen van de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft in de zienswijze, in aansluiting op het vooroverleg, herhaald dat de Ruimte voor Ruimte titel ontbreekt bij het bestemmingsplan. Wel is gelijktijdig aan de terinzage legging van het ontwerp een voortoets in het kader van de Ruimte voor Ruimte uitgevoerd bij de provincie. Hierop is een positief besluit genomen. De provincie Noord-Brabant heeft in de zienswijze aangegeven dat deze titel aanwezig moet zijn op het moment van vaststelling. Hier is gevolg aan gegeven. De stallen zijn gesloopt, de milieuvergunning is ingetrokken, de productiegerechten zijn doorgehaald. De bewijsstukken zijn verzameld en ingeleverd bij de provincie Noord-Brabant. Hierop is een positief Ruimte-voor-Ruimte besluit genomen, getuige het toetsingsformulier zoals opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Hiermee is positief gevolg gegeven aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

Er is bij de gemeente een informele reactie binnengekomen op het ontwerp van het Waterschap De Dommel dat ingestemd kan worden met het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: HUIDIGE SITUATIE

BIJLAGE 2: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE 3: KWALITEITSVERBETERING

BIJLAGE 4: BEELDKWALITEITSPAN

BIJLAGE 5: GEURONDERZOEK

Bijlage 5a Voorgrondberekening

Bijlage 5b Achtergrondberekeningen

BIJLAGE 6: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 8: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

Bijlage 8a Quick scan ecologie

Bijlage 8b Vervolgonderzoek vleermuizen en huismussen

BIJLAGE 9: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 10: RUIMTE VOOR RUIMTE TITEL