

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
SLEUTELSTRAAT 3-5 EN 6
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing. M.J.M. Crijns

Vastgesteld: 15 december 2015

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	Ligging	8
2.2	Gebruik	9
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
3.1	Beoogde ontwikkeling	11
3.1.1	Sleutelstraat 3-5	11
3.1.2	Sleutelstraat 6	11
3.2	Typering omgeving plangebied	11
3.3	Toekomstige inrichting plangebied	12
3.3.1	Sleutelstraat 3-5	12
3.3.2	Sleutelstraat 6	12
3.4	Beeldkwaliteit	15
3.4.1	Sleutelstraat 3-5	15
3.4.2	Sleutelstraat 6	15
3.5	Landschappelijke inpassing	18
3.5.1	Sleutelstraat 3-5	18
3.5.2	Sleutelstraat 6	18
3.6	Ontsluiting en parkeren	19
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	21
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	22
4.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	27
4.3	Gemeentelijk beleid	29
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'	29
4.3.2	StructuurvisiePlus	30
4.3.3	Integrale visie plattelandsontwikkeling	31
4.3.4	Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties	32
4.3.5	Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'	32
4.3.6	Woonvisie en woningbouwprioritering	32
5.	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Bedrijven en milieuzonering	35

VASTGESTELD

5.1.1	Niet-agrarische bedrijven	35
5.1.2	Agrarische bedrijven	36
5.2	Geluid	40
5.3	Bodemkwaliteit	41
5.4	Luchtkwaliteit	42
5.5	Externe veiligheid	43
5.5.1	Inleiding	43
5.5.2	Bedrijven	43
5.5.3	Transport	44
5.5.4	Hoogspanningslijnen	44
5.5.5	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	44
5.6	Ecologie	45
5.6.1	Algemeen	45
5.6.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	45
5.6.3	Flora- en faunawet	46
5.7	Water	46
5.7.1	Inleiding	46
5.7.2	Relevant beleid	47
5.7.3	Hydrologisch neutraal bouwen	49
5.7.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	50
5.8	Archeologie	51
5.8.1	Verdrag van Valletta	51
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	51
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden	51
5.9	Cultuurhistorie	52
6.	PLANBESCHRIJVING	54
6.1	Plansystematiek	54
6.1.1	Algemeen	54
6.1.2	Verbeelding	54
6.1.3	Regels	54
6.2	Bestemmingen	55
6.2.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	55
6.2.2	Bedrijf	55
6.2.3	Groen - Landschapselement	55
6.2.4	Wonen	56
6.2.5	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	56
7.	UITVOERBAARHEID	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Procedure	58
8.2	Inspraakprocedure	58
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	58

BIJLAGEN:

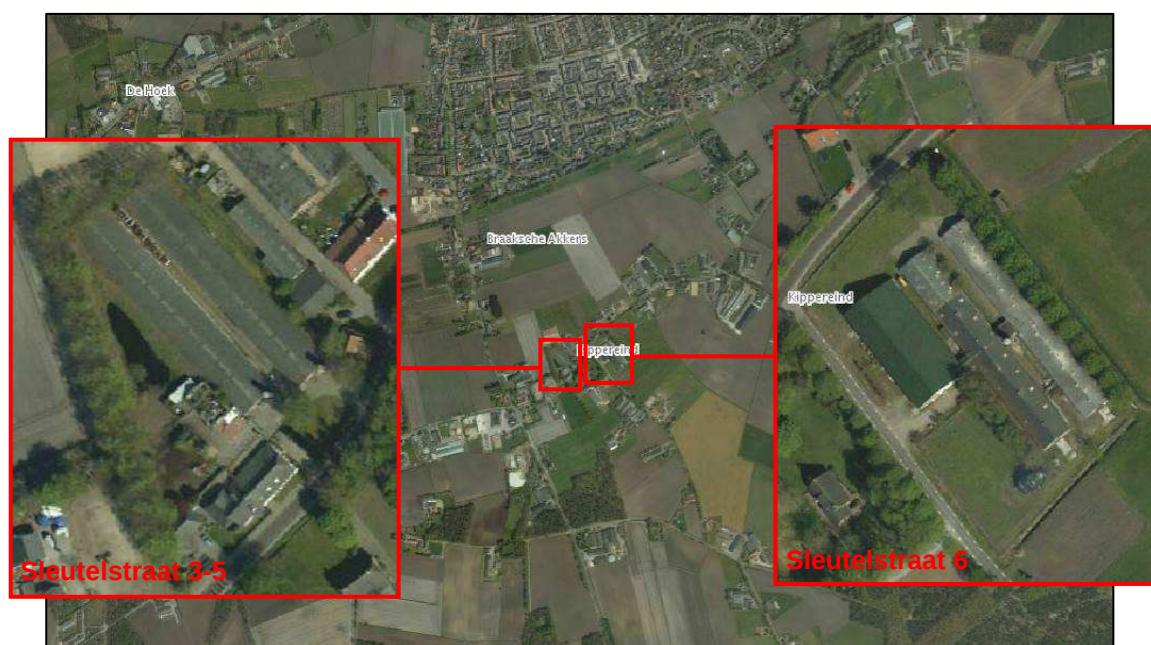
- Beplantingsplan 'Sleutelstraat 3-5'
- Beplantingsplan 'Sleutelstraat 6'
- Akoestisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan flora en fauna
- Archeologische onderzoek
- Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte
- Zienswijzenverslag

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door de heer Van Loon opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locaties Sleutelstraat 3-5 en 6. Op beide locaties aan de Sleutelstraat is thans een intensieve pluimveehouderij aanwezig. De locaties Sleutelstraat 3-5 en 6 zijn in het vigerende bestemmingsplan gekoppeld. Door de ligging van de locaties in de nabijheid van de kern Reusel is de exploitatie van de veehouderijen ongewenst. Middels onderhavig bestemmingsplan worden de intensieve veehouderijen op beide locaties gesaneerd en passende andere bestemmingen aan de locaties toegekend.

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied Sleutelstraat 3-5 en 6 in de omgeving

Het verzoek tot herontwikkeling van beide locaties is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden. Het college heeft in haar vergadering van 21 april 2014 besloten onder voorwaarden in principemedewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' voor de locatie Sleutelstraat 3-5 in 'Wonen' en voor het perceel Sleutelstraat 6 in 'Bedrijf' met 1.000 m² statische opslag (caravanstalling) en 'Wonen' voor twee woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Reusel en betreft de locaties Sleutelstraat 3-5 en 6. Het plangebied bestaat uit (gedeelten) van een vijftal percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Reusel, sectie G, nummers 81, 87, 559, 1110 en 1111. Navolgend figuur geeft de kadastrale percelen weer welke het plangebied (gedeeltelijk) omvat.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Navolgend figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer.



 Begrenzing plangebied

Figuur 3: Begrenzing plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties aan Sleutelstraat 3-5 en 6 van intensieve veehouderijlocaties naar bedrijfs- en burgerwoonlocatie ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

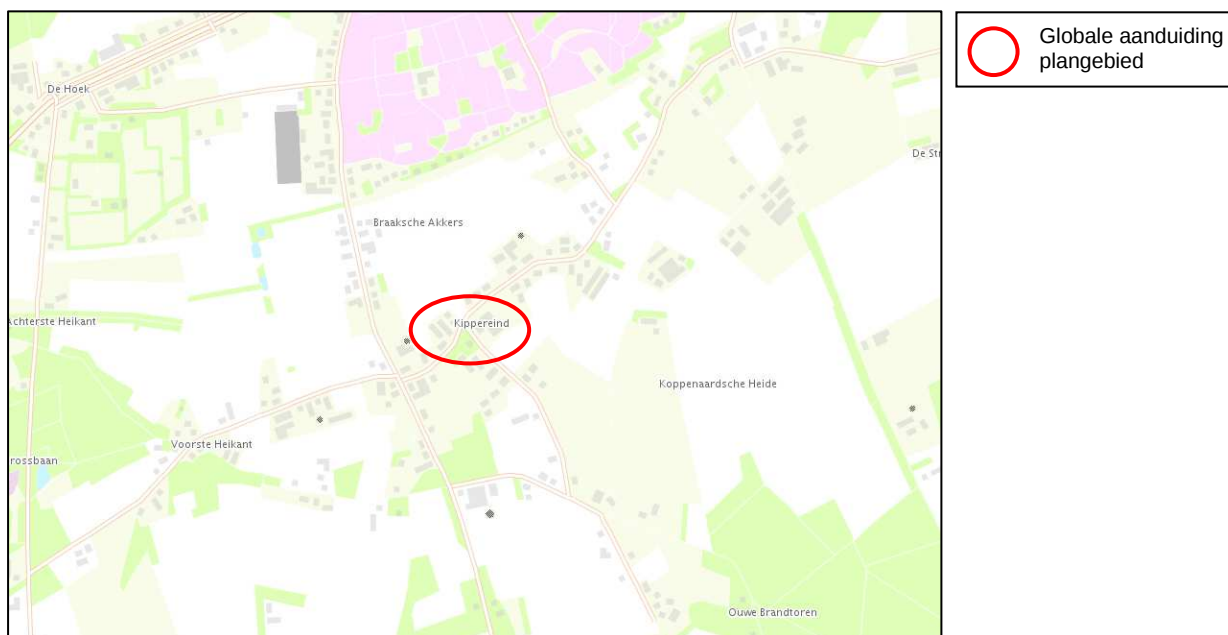
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Sleutelstraat 3-5 en 6' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige 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 toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied. 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 Ligging

Het plangebied is ten zuiden van de kern Reusel gelegen, op een afstand van circa 500 meter van de kern. Navolgend figuur geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 4: Topografische ligging plangebied

Navolgend figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied en omgeving

FASTGESTELD

2.2 Gebruik

Beide locaties zijn thans in gebruik als intensieve veehouderijlocatie. Op de locatie Sleutelstraat 3-5 zijn twee bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Op de locatie Sleutelstraat 6 zijn enkel bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Op de locaties zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5541 NC, Sleutelstraat 5, REUSEL

Beschikingsdatum: 27-12-2001
RAV-tabelversie: RAV 2002-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E2	legkippen en (groot-)ouerdieren van legrassen	E2.11		bedrijf	0,09	30000	2700	667	78	10200	1950
Totalen						30000	2700	667	78	10200	1950

Figuur 6: Milieuvergunning Sleutelstraat 5 (bron: Web-BVB)

5541 ND, Sleutelstraat 6, REUSEL

Beschikingsdatum: 10-01-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	ouerdieren van vleeskuikens	E4.4.4		bedrijf	0,4350	14903	6483	331	77	13859,79	641
Totalen						14903	6483	331	77	13859,79	641

Figuur 7: Milieuvergunning Sleutelstraat 6

De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij op de locatie Sleutelstraat 3-5 hebben een oppervlakte van circa 2.050 m². Op de locatie Sleutelstraat 6 zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig met een oppervlakte van circa 2.125 m² en een loods met een oppervlakte van circa 1.000 m².

Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 8: Impressie huidige situatie plangebied Sleutelstraat 3-5 (onder) en Sleutelstraat 6 (boven)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogde ontwikkeling

3.1.1 Sleutelstraat 3-5

Beoogd wordt de locatie Sleutelstraat 3-5 te herontwikkelen van intensieve veehouderijlocatie naar een locatie voor burgerbewoning. De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zullen daartoe worden gesloopt. Aan de twee bedrijfswoningen, welke thans aanwezig zijn conform het vigerende bestemmingsplan, zullen woonbestemmingen worden toegekend.

3.1.2 Sleutelstraat 6

Beoogd wordt de locatie Sleutelstraat 6 te herontwikkelen van intensieve veehouderijlocatie naar gedeeltelijk een locatie voor burgerwoning en gedeeltelijk een bedrijfslocatie voor statische opslag. De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zullen daartoe worden gesloopt. De reeds bestaande loods zal behouden blijven als bedrijfsgebouw binnen een bedrijfsbestemming. Naast een bedrijfsbestemming zullen twee woonbestemmingen aan de locatie worden toegekend ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

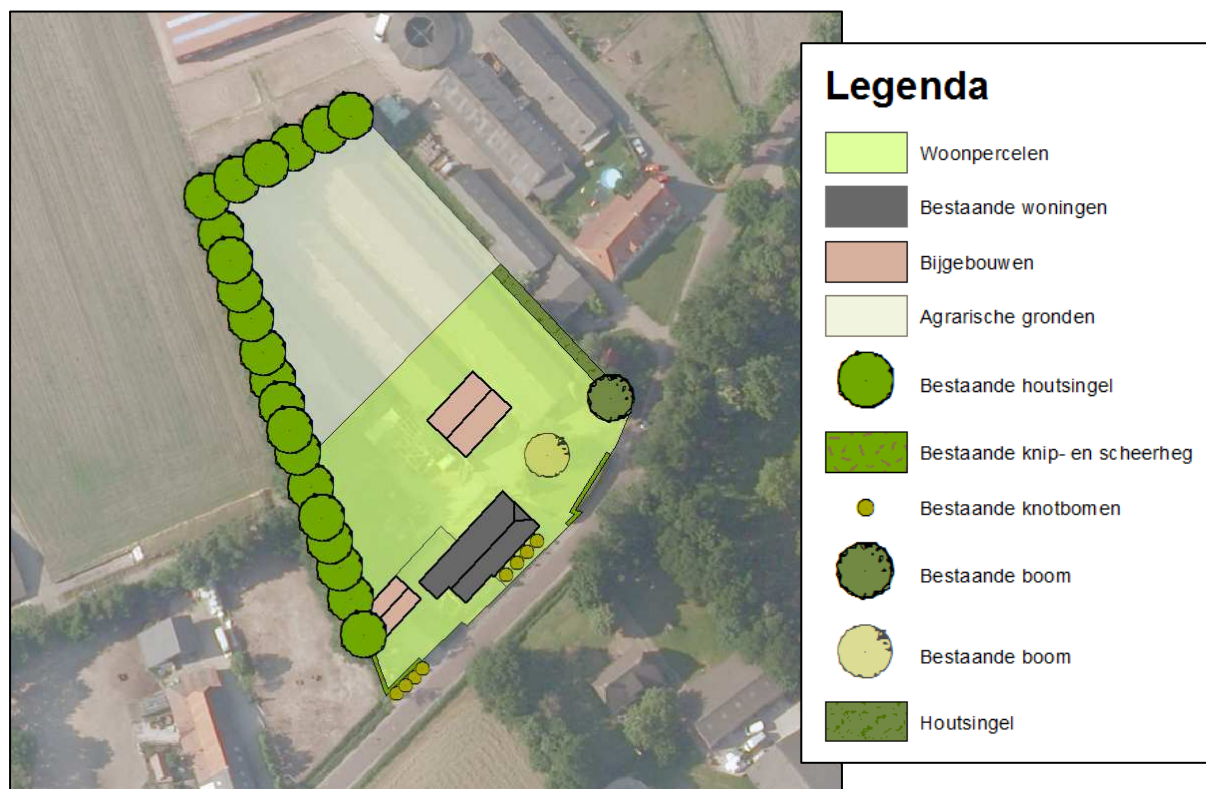
3.2 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is aan de Sleutelstraat en deels aan 't Hof gelegen. Oorspronkelijk was de Sleutelstraat een oude doorgaande route van de Voorste Heikant naar Bladel. Zij liep over de Braaksche Akkers met enkele aan de weg gelegen boerenerven. Enkele decennia geleden is ten zuiden van de Sleutelstraat een grootschalige ruilverkaveling geweest. Die hebben het landschap drastisch veranderd. Daarbij zijn de kleinschalige percelen vergroot en is de weg 't Hof verlegd. De Sleutelstraat is sindsdien langzaam verdicht met grootschalige, intensieve veehouderijen. Op enkele plekken zijn de afgelopen jaren nieuwe woonhuizen verschenen, veelal met een landelijke architectuur. Tussen de erven door zijn lange doorzichten op het landelijke gebied. Daar staat tegenover dat de grootschalige erven nauwelijks op een eenduidige, landschappelijke wijze zijn ingepast. Hekwerken en de zichten op de rommelige achterzijden van erven bepalen nu mede het straatbeeld. Ook aan 't Hof liggen enkele grootschalige erven. De erven in het gehele gebied worden hoofdzakelijk getypeerd door een langgevelboederij of ander woonhuis, hoofdzakelijk met de nokrichting parallel aan de weg of met een kleine verdraaiing. Daarachter liggen de stallen, vaak met de nokrichting haaks op de weg.

3.3 Toekomstige inrichting plangebied

3.3.1 Sleutelstraat 3-5

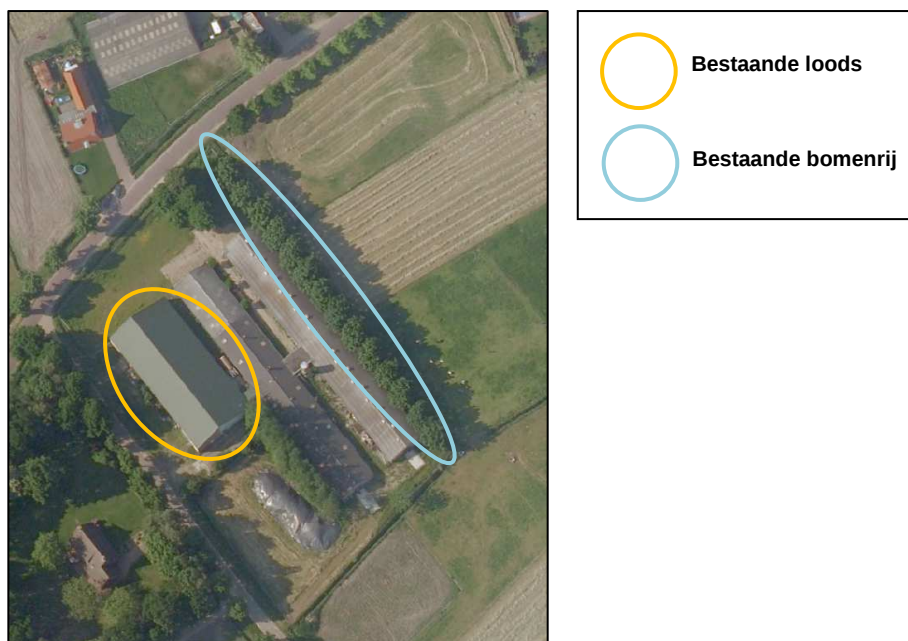
Aan de bestaande bedrijfswoningen aan Sleutelstraat 3-5 zullen woonbestemmingen worden toegekend. De achterliggende gronden zullen een agrarische bestemming krijgen. Overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Navolgend figuur geeft een impressie van de locatie Sleutelstraat 3-5 na herontwikkeling.



Figuur 9: Impressie locatie Sleutelstraat 3-5 na herontwikkeling

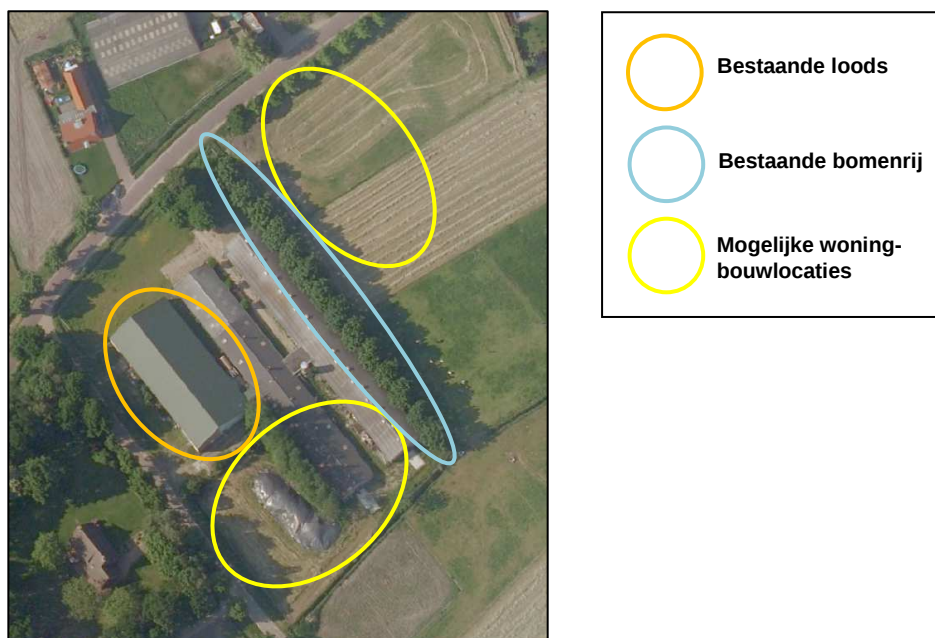
3.3.2 Sleutelstraat 6

Ter plaatse van de locatie Sleutelstraat 6 zijn reeds een aantal elementen aanwezig welke bepalend zijn voor de toekomstige inrichting van de locatie. Zo zal de bestaande loods op de locatie Sleutelstraat 6 zal in gebruik worden genomen als bedrijfsgebouw voor statische opslag. Daarnaast zal de bestaande bomenrij parallel aan de afwateringssloot, welke de locatie doorsnijdt, behouden blijven. Navolgend figuur geeft de ligging van de te behouden elementen weer.



Figuur 10: Te behouden elementen locatie Sleutelstraat 6

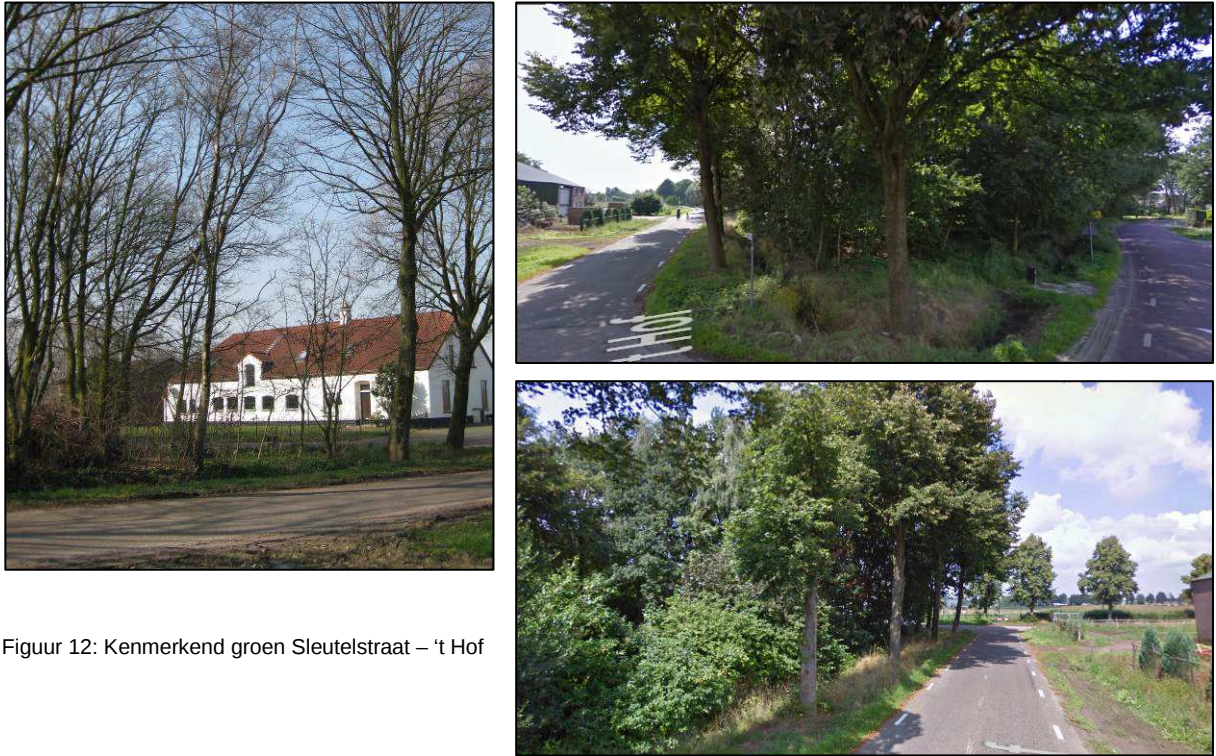
De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door ruim opgezette kavels met forse bebouwing. Om de beoogde kavels ter plaatse van de locatie Sleutelstraat 6 aan te laten sluiten op de omgevingskenmerken, dienen petieterige kavels voorkomen te worden. Rekening houdend met de te behouden elementen op de locatie, bieden het zuidelijk en het noordelijk gedeelte van het plangebied ruimte voor woningbouwontwikkeling. Navolgend figuur geeft de mogelijke woningbouwlocaties ter plaatse van de locatie Sleutelstraat 6 met behoud van bestaande elementen weer.



Figuur 11: Mogelijke woningbouwlocaties met behoud van bestaande elementen

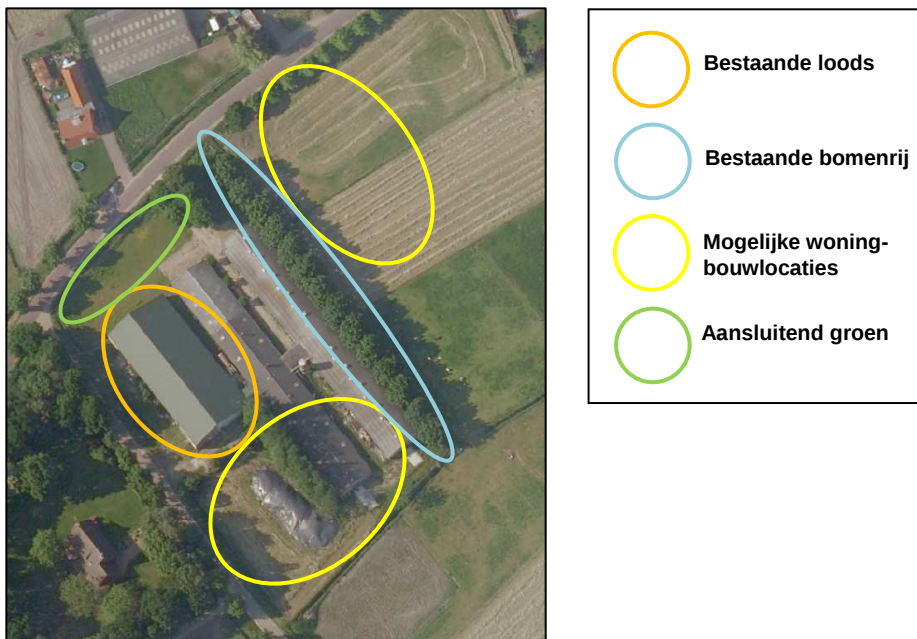
De situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op het zuidelijk en noordelijk gedeelte van het plangebied biedt tevens de mogelijkheid het kenmerkende groen op de hoek Sleutelstraat-'t Hof door te trekken op de locatie Sleutelstraat 6.

VASTGESTELD



Figuur 12: Kenmerkend groen Sleutelstraat – 't Hof

Navolgend figuur geeft de situering van het nieuwe groen op de locatie Sleutelstraat 6, in aansluiting op het bestaande groen op de hoek Sleutelstraat-'t Hof, weer.



Figuur 13: Te behouden elementen, woningbouwlocaties en groen

Navolgend figuur geeft een impressie van de beoogde situatie na herontwikkeling waarbij rekening gehouden is met te behouden elementen en aansluiting is gezocht op bestaande elementen in de omgeving.



Figuur 14: Impressie beoogde situatie na herontwikkeling

3.4 Beeldkwaliteit

3.4.1 Sleutelstraat 3-5

De bestaande boerderij aan Sleutelstraat 3-5 blijft behouden en wordt als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Bijgebouwen dienen achter de rooilijn geplaatst te worden en sluiten qua architectuur, uitstraling en massavorm aan op de bestaande bebouwing.

3.4.2 Sleutelstraat 6

De architectuur in de omgeving van het plangebied bestaat uit individueel ontworpen woningen met een landelijk karakter. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet, waarbij de historische bebouwing kenmerkend dicht op de straat is gebouwd. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan, welke met name met de lange zijde op de weg georiënteerd is. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie.

Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel. De hoofdgebouwen dienen georiënteerd te zijn op de straat en hebben een duidelijke hoofdmassa. De bebouwing dient voorzien te worden van één bouwlaag met een 'grote langskap'. Daarbinnen is grote variatie mogelijk. Essentieel is dat elke woning uniek is en dat de maat, schaal en de traditionele verhoudingen meegenomen worden in de architectuur. De bouwwerken kennen een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel. Onnodige details in de gevel dienen beperkt te blijven.

Bijgebouwen mogen zowel aangebouwd (langgevelboerderij met woon- en 'stal'-gedeelte) als vrijstaand worden uitgevoerd. Eventuele vrijstaande bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, ruim achter de achtergevel te worden gesitueerd en voorzien te zijn van een kap.

Op de woningen zijn naast voornoemde voorwaarden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- Grondvlakverhouding: lengte/breedte = 3/1 (diepte maximaal 9 meter);
- Goothoogte: < 3,5 meter;
- Nokhoogte: < 8,5 meter;
- Dakvorm: zadeldak, eventueel gecombineerd met wolfseind;
- Gevel: baksteen in aardetinten of grijs gekeimd, gepotdekselde delen;
- Daken: pannen in rode- of antracietint, riet of een combinatie ervan (glanzende pannen zijn niet toegestaan);
- Een eigentijdse interpretatie van de langgevelboerderij is toegestaan mits consequent uitgewerkt.

De woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 100 m². Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde, maar niet over de volledige lengte, een aanbouw worden gerealiseerd. Het dak van de aanbouw mag zowel aan de onderzijde als halverwege het achterste dakvlak van de hoofdkap aansluiten op de hoofdkap.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 15: Sfeerimpressie passende woningen

De bestaande loods op de locatie Sleutelstraat 6 blijft behouden. Aan de buitenzijde van de loods kunnen eventueel beeldkwalitatieve verbeteringen worden aangebracht.

VASTGESTELD

3.5 Landschappelijke inpassing

3.5.1 Sleutelstraat 3-5

De bestaande boerderij aan Sleutelstraat 3-5 blijft behouden. Het geheel is reeds op een robuuste wijze ingepast met streekeigen beplanting bestaande uit hagen, knotbomen, solitaire bomen en een houtsingel. De bestaande beplanting rondom de locaties blijft behouden. Als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is het 'Beplantingsplan Sleutelstraat 3-5' gevoegd. In dit beplantingsplan is de bestaande en derhalve te behouden beplanting nader uitgewerkt. Navolgend is een impressie van de bestaande beplanting weergegeven.



Figuur 16: Impressie bestaande en te behouden beplanting

3.5.2 Sleutelstraat 6

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Op de locatie is een bestaande elzenhaag aanwezig welke zal worden gedund. Aan de buitenzijden van beide woningbouwlocaties worden afschermende hagen geplaatst met een breedte van circa 2 meter. Aan de voorzijde kan gewerkt worden met lagere hagen. Aan de buitenzijden van de bestaande loods wordt een afschermende bossingel geplaatst met een breedte van circa 4 meter. Rondom de loods wordt tevens een boomweide aangelegd. De bomen in deze kunnen bestaan uit Walnoot, Zoete kers, Appel en Peer. Als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is het 'Beplantingsplan Sleutelstraat 6' gevoegd. In dit beplantingsplan is de bestaande en nieuwe beplanting nader uitgewerkt. Navolgend is een impressie van de bestaande beplanting weergegeven.



Figuur 17: Impressie bestaande en te behouden beplanting

In de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van zowel de nieuwe als de te behouden landschapselementen vastgelegd. Navolgend zijn enkele sfeerbeelden van passende erfbeplanting weergegeven.



Figuur 18: Voorbeelden erfbeplanting Ruimte voor Ruimte woning

3.6 Ontsluiting en parkeren

Op de locatie Sleutelstraat 3-5 blijven de bestaande ontsluitingen behouden. Op de locatie Sleutelstraat 6 zal één woning ontsloten worden op de Sleutelstraat en één woning op 't Hof. Per woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

VASTGESTELD

De ontsluitingen van het bestaande bedrijfsgebouw zullen niet wijzigen en derhalve aan 't Hof en de Sleutelstraat gelegen zijn.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 Snelwgomgeving. 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 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden 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 cultuur-historische 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 eenvoudigere 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.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, 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 stedelijke ontwikkeling, 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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

4.2.2.1 Inleiding

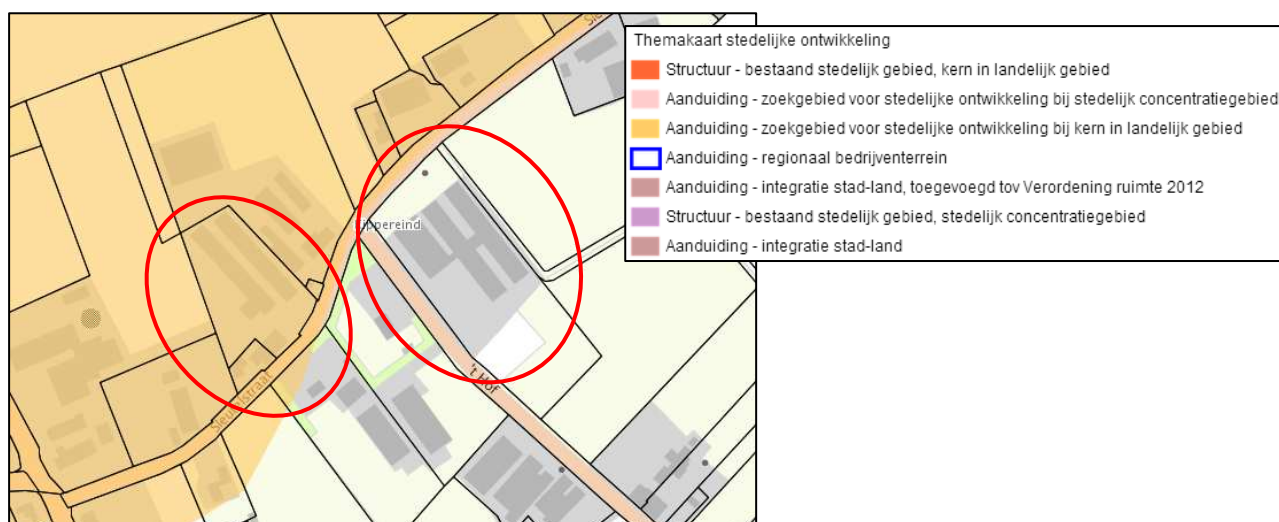
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de

gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

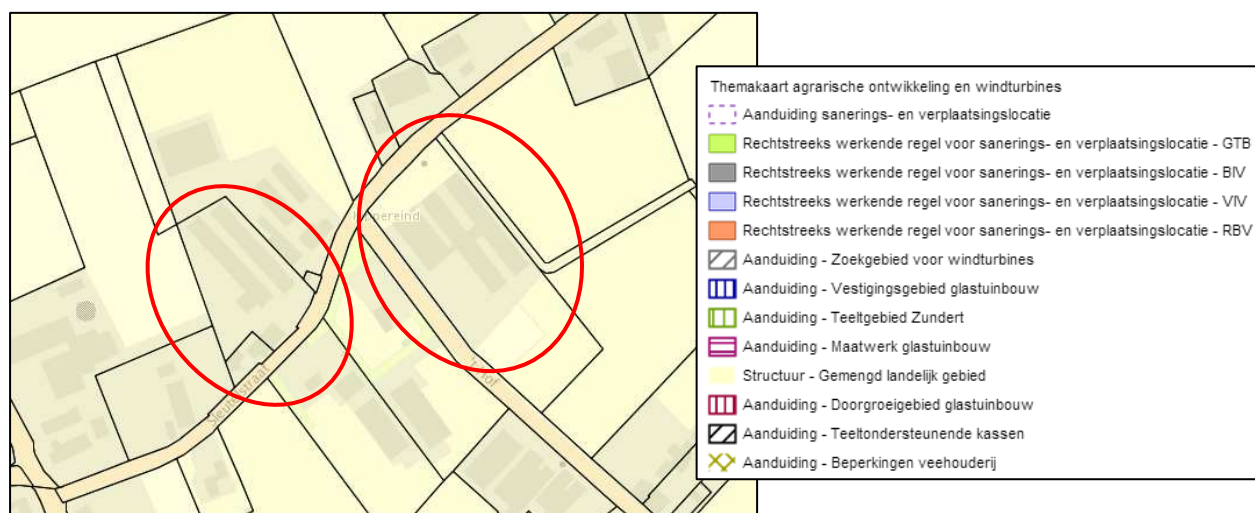
4.2.2.2 Aanduiding van plangebied in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 19: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte thema 'stedelijke ontwikkeling'

De locatie Sleutelstraat 3-5 is gelegen binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied'. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen liggen. De herontwikkeling van de locatie Sleutelstraat 3-5 van intensieve veehouderijlocatie naar locatie voor burgerbewoning is passend binnen het beleid voor zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen.



Figuur 20: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte thema 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Beide locaties zijn gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven hoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Onderdeel van de herontwikkeling is het bestemmen van de bestaande loods en omliggende gronden op de locatie Sleutelstraat 6 als 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening Ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op locaties voor de intensieve veehouderij.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Op het bestemmen van de bestaande loods en omliggende gronden op de locatie Sleutelstraat 6 als 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag is artikel 3.2 wel van toepassing.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld. Het bestemmen van de bestaande loods en omliggende gronden als 'Bedrijf' valt binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven waarbij de gronden onder de Ruimte voor Ruimte woningen buiten beschouwing zijn gelaten.

BEREKENING INVESTERING IN HET LANDSCHAP				
Huidige waarde	m²/m³	Waarde per m²/m³	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij	8896	€ 25	€ 222,400.00	€ 11,872.00
Totaal	8896		€ 222,400.00	
Toekomstige waarde	m²/m³	Waarde per m²/m³	Waarde	
Waarde agrarisch met waarden - landschapswaarden	1907	€ 5	€ 9,535	
Waarde bedrijf ten behoeve van statische opslag	2877	€ 80	€ 230,160	
Waarde groen - landschapselement	4112	€ 1	€ 4,112	
Totaal	8896		€ 234,272.00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
Minimale basisinspanning	20	€ 11,872.00		€ 2,374.40

Uit de tabel blijkt dat er een tegenprestatie van € 2.374,40 geleverd dient te worden. Middels de beoogde landschappelijke inpassing van de locatie, zoals omschreven in paragraaf 3.5.2 van onderhavige toelichting, wordt ruimschoots voldaan aan de minimale tegenprestatie.

VASTGESTELD

4.2.2.4 Artikel 7.8: Ruimte voor Ruimte

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Sleutelstraat 6 mogelijk. Navolgend zijn de regels van artikel 7.8 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte

1. *In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied.

2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*

3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*

In paragraaf 4.2.4 wordt het initiatief getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*

- a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*

In paragraaf 3.5 is aangegeven op welke wijze de te bouwen woningen landschappelijk ingepast worden. In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente zal de landschappelijke inpassing worden verzekerd.

- b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*

In paragraaf 4.2.4 wordt het initiatief getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

- c. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen in het landelijk gebied. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling.

4.2.2.5 Artikel 7.10: Niet-agrarische functies

Artikel 7.10 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bestemming van de bestaande loods op de locatie Sleutelstraat 6 als 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag mogelijk. Navolgend zijn de regels van artikel 7.10 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

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

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2.550 m² waarbinnen een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 1.000 m² is toegestaan.

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

De ontwikkeling draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Gezien de ligging van de intensieve veehouderijlocaties in de nabijheid van de kern Reusel is de beoogde ontwikkeling passend binnen het gebied.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De aanwezig bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bestaande loods, welke niet in gebruik is geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij, zal in gebruik worden genomen ten behoeve van statische opslag. Er is na herontwikkeling dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
de beoogde ontwikkeling leidt tot een bedrijf voor statische opslag en derhalve niet tot een milieucategorie 3 of hoger.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt tot één zelfstandig bedrijf.

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

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening.

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

De Verordening ruimte biedt ruimere mogelijkheden voor de omvang van de bedrijfslocatie dan de beoogde omvang. De beoogde omvang van 2.550 m² biedt echter voor de lange termijn voldoende mogelijkheden. De bestaande loods heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Uitgangspunt is dat deze oppervlakte niet wordt vergroot.

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

De beoogde activiteit betreft statische opslag met een oppervlakte van 1.000 m² en leidt derhalve niet tot een grootschalige ontwikkeling.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Sleutelstraat 3-5 en 6 is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

VASTGESTELD

- *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*
Voor de oprichting van de woningen worden middels sanering van de intensieve veehouderijlocaties ter plaatse van Sleutelstraat 3-5 en 6 een viertal bouwtitels ontwikkeld. Twee bouwtitels zullen worden ingezet op de locatie Sleutelstraat 6. De bewijsstukkendossier voor deze bouwtitels zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden aangeleverd.
- *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangeduid met de gebieds-aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*
De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of gemengd landelijk gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen agrarisch gebied.
- *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat ter plaatse geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. De bestaande bedrijfswoningen aan Sleutelstraat 3-5, welke gevestigd zijn in een gesplitste langgevelboerderij, zijn in onderhavig bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Tevens is middels een watertoets aangetoond dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechterd.
- *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknót.*

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. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in subparagraaf 5.1.2 'Agrarische bedrijven'.

- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen worden opgericht in een landelijke stijl en zullen aansluiten bij de directe omgeving. De welstandcommissie beoordeeld de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
De stallen ter plaatse van het plangebied hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden.
- *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.
- *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*
Middels een herziening van het bestemmingsplan zal zeker worden gesteld dat de exploitatie van een intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op de saneringslocaties.
- *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*
In ruil voor de sanering van een tweetal intensieve veehouderijlocaties worden woningbouwcontingenten gegenereerd. De woningbouwcontingenten maken de sanering van de intensieve veehouderijlocaties financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 september 2009. De locatie Sleutelstraat 6 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf-Agrarisch'. De locatie kent de dubbel-

VASTGESTELD

bestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'Verwevingsgebied' en 'Bebouwingsconcentratie'. De locatie is gekoppeld aan de bedrijfslocatie aan Sleutelstraat 3-5. Op deze locatie zijn tevens de aanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'Aantal bedrijfswoningen 2' gelegen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 21: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' ten behoeve van de in pandige opslag van goederen tot een oppervlakte 1.000 m². In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het bestemmingsplan kent echter geen mogelijkheid om de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen in combinatie met de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' te realiseren. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken.

4.3.2 StructuurvisiePlus

Op 19 juli 2004 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de StructuurvisiePlus vastgesteld. De StructuurvisiePlus beschrijft de visie op de meeste wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Ook geeft deze visie een beeld van de toekomstige woningbouwlocaties en bedrijventerreinen, de groeimogelijkheden in het buitengebied voor landbouw, recreatie en toerisme en welke (natuur) gebieden zij duurzaam wil beschermen. De visie is per thema uitgewerkt.

In de visie op het thema 'wonen' wordt de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen aangehaald. Aangegeven is dat de te bouwen woningen een kwalitatieve bijdrage moeten leveren aan de locatie waar ze worden gerealiseerd en niet slechts 'toelaatbaar' zijn. Er is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen in de StructuurvisiePlus die moeten leiden tot deze kwaliteitswinst:

- De bouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.
- De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- De bouw van een woning in de GHS is niet toegestaan.
- Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.
- De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn, b.v. door middel van een beeldkwaliteitplan.

In onderhavig bestemmingsplan is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Sleutelstraat 6 voldoet aan deze randvoorwaarden.

In de visie op het thema 'bedrijvigheid' is aangegeven dat, in het belang van het behoud van de leefbaarheid van de (kleine) kernen, gestreefd wordt naar de menging van wonen en werken voor wat betreft kleinschalige milieuvriendelijke bedrijvigheid aan huis en aan huis gebonden beroepen in deze kernen, met name in de zones langs doorgaande wegen en de kernranden. De mogelijkheid voor statische opslag tot 1.000 m² op de locatie Sleutelstraat 6 sluit hierop aan.

4.3.3 Integrale visie plattelandontwikkeling

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de 'Integrale visie plattelandontwikkeling' vastgesteld. Dit betreft een richtinggevend document, waarin de hoofdlijnen van de toekomst van het buitengebied van Reusel-De Mierden worden beschreven. De overkoepelende visie in dit beleidsdocument luidt: "de gemeente beschikt over een vitaal en mooi platteland, waarin ruimte is voor verschillende functies. Daarbij is een goede samenhang tussen de verschillende functies aanwezig zodat het goed wonen, werken en recreëren is in Reusel-De Mierden."

De gemeentelijke visie op plattelandontwikkeling wordt beschreven aan de hand van de thema's:

1. Natuur en water;
2. Landbouw;
3. Wonen, werken, leefbaarheid;
4. Recreatie en toerisme;
5. Landschap en cultuurhistorie.

Voor ieder thema is een streefbeeld geschetst dat over 15 jaar gerealiseerd zou moeten zijn. Ten aanzien van de landbouw is onder andere het volgende aangegeven:

- De afwaartse beweging is verder voortgezet.
- De uitstoot van ammoniak en fijnstof is sterk teruggedrongen en er heeft een aanzienlijke reductie van hinderlijke geur plaats gevonden.
- Alle oude stallen zijn vervangen door nieuwe stallen met de beste technieken.
- De afstand tussen de intensieve veehouderijen voldoet aan de normen.
- Volksgezondheid is het belangrijkste criterium bij de belangenafweging in het kader van de ontwikkeling van het platteland.

VASTGESTELD

De beoogde sanering van een tweetal intensieve veehouderijlocaties in een bebouwingsconcentratie is passend binnen het gemeentelijke streefbeeld voor de landbouw. De uitstoot van ammoniak en fijnstof zal afnemen en er zal een aanzienlijke reductie van hinderlijke geur plaatsvinden.

Ten aanzien van werken is onder andere aangegeven dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mede zijn gebruikt voor bedrijfsfuncties en zorgfuncties. Dit heeft als gevolg dat de werkgelegenheid niet is gedaald, maar zelfs iets gestegen. Het beoogde gebruik van de bestaande loods op de locatie Sleutelstraat 6 ten behoeve van statische opslag, past binnen het streefbeeld voor werken.

4.3.4 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'omgeving Postelsedijk'. De visie voor dit gebied is gericht op de verdichting van bestaande percelen en sporadische nieuwbouw van lintbebouwing op plaatsen waar zichtrelaties niet bijzonder waardevol zijn. Bij dit initiatief is sprake van sloop bestaande bebouwing en het 'opknappen' van de lintbebouwing.

Met het saneren van de bedrijfsbebouwing, de herbestemming en het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen ontstaat er een mogelijkheid om beide percelen te herschikken. Het toevoegen van twee woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden. De landschappelijke inpassing vormt een meerwaarde om de percelen duidelijker af te bakenen. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties.

4.3.5 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' vastgesteld. Het document is de stip op de horizon voor Reusel-De Mierden en beschrijft het gewenste beeld van de gemeente in 2030.

Om het gewenste beeld te krijgen bevat de toekomstvisie twaalf ambities, waaronder '(a) Landelijk Karakter' en '(b) Dorps wonen'. De uitvoeringsopties die hierbij horen, zijn:

- herbestemming bestaande bebouwing (a);
- herstellen Kempisch landschap (a);
- versterken landelijk karakter (a);
- wonen in het buitengebied (a);
- megastallen uit de dorpen (b).

Uit de toelichting blijkt dat het buitengebied in verandering is. Een herontwerp van het gebied is gewenst. Daarnaast moet bestaande bebouwing landschappelijk ingepast worden en willen mensen landelijk wonen. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

4.3.6 Woonvisie en woningbouwprioritering

De gemeente hanteert al jaren een woningbouwmatrix waarin alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn opgenomen. Deze woningbouwplannen zijn onderverdeeld in harde plancapaciteit

(onherroepelijke bouwvergunning en/of bestemmingsplan) en in zachte plancapaciteit (er zijn nog planologische procedures nodig).

Onder harde plancapaciteit verstaan we de mogelijkheden tot het bouwen van woningen door middel van onherroepelijke bouwvergunning. Ook het omzetten van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en woningsplitsingen vallen hieronder (wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan). Onder zachte plancapaciteit verstaan we de toevoegingen van nieuwe woningen (ook Ruimte voor Ruimte woningen) die op basis van het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk zijn: een aparte bestemmingsplanprocedure is hiervoor nog noodzakelijk. Het initiatief is opgenomen in de woningbouwmatrix als zachte capaciteit.

Om te beoordelen of een nieuw verzoek (die onder de zachte plancapaciteit valt) aan de matrix kan worden toegevoegd, toetsen we deze woningbouwverzoeken aan de prioriteringsmethodiek voor woningbouw die de gemeenteraad op 20 september 2011 heeft vastgesteld. Volgens het collegebesluit van 6 maart 2012 worden daarbij de volgende vijf punten gehanteerd:

1. Sociaal:
goedkope koopwoningen tot € 194.000,00 en huurwoningen met een betaalbare huur (goedkoop en middelduur) huur tot € 561,98.
2. Toekomstige behoefte:
levensloopbestendige woningen, al dan niet in combinatie met zorg.
3. Oplossen stedenbouwkundige knelpunten:
met het oplossen van deze knelpunten wordt kwaliteit toegevoegd aan de woonomgeving, hetgeen de leefbaarheid van de kernen ten goede komt.
4. Herbouw:
aantal te slopen woningen is gelijk aan het aantal te bouwen woningen.
5. Concurrentie:
een gemeentelijk project heeft voorrang boven een project van derden.

Uitgangspunt is dat alleen medewerking wordt verleend aan een woningbouwverzoek, als deze op minimaal 3 van deze 5 punten scoort. Uitzondering hierop zijn verzoeken voor Ruimte voor Ruimte woningen. Deze worden beoordeeld op het punt: oplossen van een knelpunt, zoals het beëindigen of saneren van een intensieve veehouderij, waarbij geurcontouren verdwijnen en dit een mogelijk positieve uitwerking heeft op de gezondheid van omwonenden.

Locatie Sleutelstraat 3-5

Het omzetten van (voormalige-) agrarische bedrijfswoningen is onder voorwaarde een bevoegdheid die rechtstreeks voortvloeit uit het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanvoorwaarden is namelijk niet opgenomen dat het verzoek getoetst moet worden aan de prioriteringsmethodiek. Dit betreft dan ook geen weigeringsgrond. Op basis van het voorgaande kan dan ook geconcludeerd worden dat voor deze locatie toetsing aan de woningbouwprioritering niet van toepassing is.

Locatie Sleutelstraat 6

Voor deze locatie is sprake van een verzoek voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Dit wordt beoordeeld op het punt: oplossen van een knelpunt. Het verzoek voldoet hieraan. De toevoeging van deze Ruimte voor Ruimte woningen heeft geen gevolgen voor het maximaal aantal

te bouwen woningen in de matrix. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief Sleutelstraat 6 binnen de uitgangspunten van de prioriteringsmethodiek

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

5.1.1.1 Inleiding

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 in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen 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 verblijfsrecreatieve 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 vergunning vrij 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 afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

5.1.1.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

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.

5.1.1.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt onder andere de omzetting van een intensief veehouderijbedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming mogelijk. Binnen deze bedrijfsbestemming zal de thans aanwezige loods met een oppervlakte van 1.000 m² in gebruik worden genomen ten behoeve van opslag. Deze beoogde bedrijvigheid komt het beste overeen met de omschrijving 'opslaggebouwen' (SBI code 52109) uit de lijsten 'Bedrijven en Milieuzonering' en valt daarmee in milieucategorie 2. Tot bedrijven in milieucategorie 2 dient in een 'rustige woonwijk' een afstand van 30 meter te worden aangehouden tussen enerzijds de bestemmingsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie. Zoals onder 5.1.1.1 aangegeven kunnen de richtafstanden in de VNG-publicatie in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

VASTGESTELD

In een 'gemengd gebied' dient een afstand van 10 meter te worden aangehouden ten opzichte van bedrijven in milieucategorie 2. Binnen een zone van 10 meter rondom de grens van de niet-agrarische bedrijfsbestemming is geen bebouwing gelegen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

5.1.2 Agrarische bedrijven

5.1.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.1.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ 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.

Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

5.1.2.3 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.

5.1.2.4 Geurverordening

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 de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in haar 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' op grond van de gegevens over geurbelasting en hinder een vertaling gemaakt naar streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de achtergrondbelasting per gebied. In deze gebiedsvisie is voor de geursituatie per gebied een onderverdeling gemaakt in de volgende categorieën:

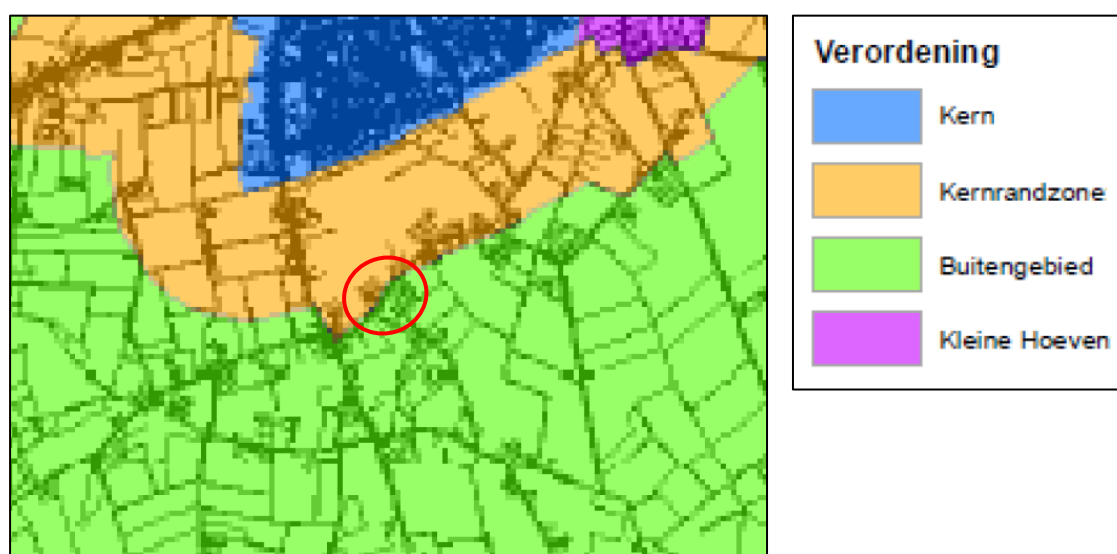
- optimaal+: het woon- en leefklimaat is gezien de functie meer dan optimaal;
- optimaal: het woon- en leefklimaat is gezien de functie optimaal. Voor de achtergrondbelasting bevindt een geurgevoelig object zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie;
- aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is gezien de functie aanvaardbaar. De geursituatie wordt hier als redelijk beschouwd;
- niet aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is gezien de functie niet aanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat geurgevoelige objecten hierin terecht komen.

In navolgend figuur is de koppeling van deze categorieën aan de achtergrondbelasting weergegeven.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ou_e/m^3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde, Hulsel	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk ⇔ slecht
Kernrandzones	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig ⇔ slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig ⇔ slecht

Figuur 22: Koppeling achtergrondbelasting aan leefklimaat, bron: 'gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij'

De locatie Sleutelstraat 3-5 is op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' in een kernrandzone gelegen. De locatie Sleutelstraat 6 is op basis van de verordening in het 'buitengebied' gelegen. In navolgend figuur is de ligging van het plangebied op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' weergegeven.



Figuur 23: Gebiedsindeling gemeente Reusel-De Mierden, bron: 'Verordening geurhinder en veehouderij'

5.1.2.5 Berekening

5.1.2.5.1 Berekeningssystematiek

Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied.

5.1.2.5.2 Rekenmodellen

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderij-bedrijven van de provincie Noord-Brabant. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. De geuremissie van de bedrijven aan Sleutelstraat 5 en 6 is op 0 gesteld. De locaties Sleutelstraat 5 en 6 worden in samenhang met de beoogde herontwikkeling gesaneerd.

5.1.2.5.3 Resultaten

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.



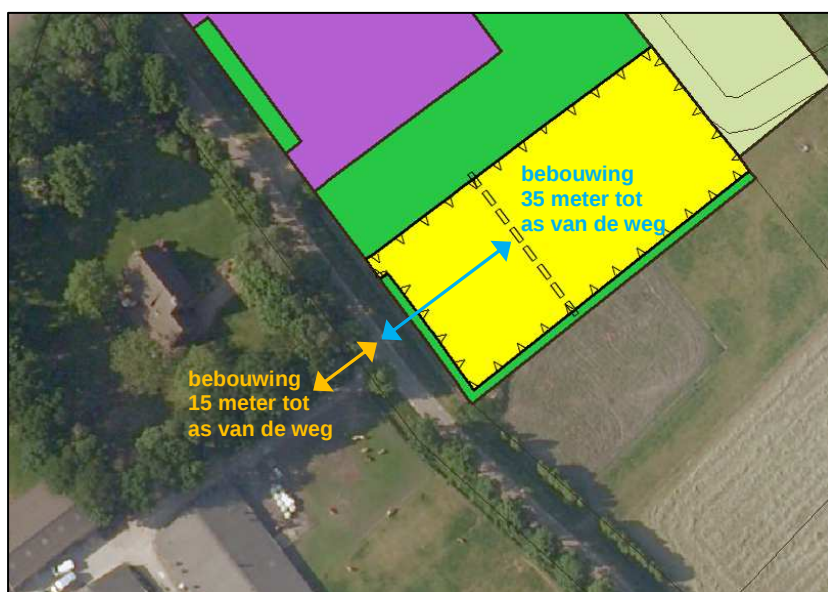
Figuur 24: Achtergrondbelasting plangebied

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Sleutelstraat 6 en de bedrijfswoningen op de locatie Sleutelstraat 3-5 is de achtergrondbelasting tussen de 0 oue/m³ en 10 oue/m³ gelegen. Op basis van de 'gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' is het woon- en leefklimaat in het kader van woningbouw-ontwikkelingen bij een achtergrondbelasting tussen de 0 oue/m³ en 10 oue/m³ in het buitengebied optimaal+ en in een kernrandzone optimaal – optimaal+. Er bestaan in het kader van het aspect geur dan ook geen belemmeringen voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van de bedrijfswoningen in burgerwoningen.

5.1.2.6 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Aan de overzijde van het plangebied, aan 't Hof 2, is een veehouderij gelegen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (paarden). Tot deze veehouderij dient een vaste afstand 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. In regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is bepaald dat bebouwing ten behoeve van de veehouderij aan 't Hof 2 op een minimale afstand van 15 meter tot de as van de weg dient te worden opgericht. Derhalve zal de beoogde, op 't Hof georiënteerde woning op een minimale afstand van 35 meter tot de as van de weg 't Hof worden opgericht. Dit is middels de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd. Op deze wijze wordt de veehouderij aan 't Hof 2 niet in haar ontwikkelingen belemmerd. Navolgend figuur geeft de afstand van 50 meter van de Ruimte voor Ruimte woning tot de veehouderij aan 't Hof weer.



Figuur 25: Afstand tussen Ruimte voor Ruimte woning en veehouderij 't Hof 2

De overige veehouderijen in de omgeving zijn reeds belemmerd door woningen gelegen tussen deze veehouderijen en het plangebied dan wel woningen welke dichterbij deze veehouderijen gelegen zijn dan de beoogde woningen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen hebben dan ook geen verdere beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven tot gevolg dan de reeds bestaande beperkingen die andere geurgevoelige objecten al met zich brengen. De veehouderijen in de omgeving van de onderzoekslocatie worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen niet in hun belangen geschaad.

Op grond van de Wet geurhinder krijgen de bedrijfswoningen aan Sleutelstraat 3-5 dezelfde bescherming als ware de woningen nog onderdeel van de intensieve veehouderij zouden zijn. Met de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen ontstaan derhalve geen belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving.

5.1.2.7 Gevolgen sanering intensieve veehouderijen

Gezien de sanering van de ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij kan er slechts een verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Tevens zal door sanering van de intensieve veehouderijen een fijnstof knelpunt in de gemeente Reusel-De Mierden verdwijnen.

5.1.2.8 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 Geluid

Inleiding

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel 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 de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische 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.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 18 november 2014 met rapportnummer 1404/107/RV-01 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de betreffende rapportage samengevat opgenomen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Sleutelstraat, Postelsedijk en 't Heike. Voor de gezoneerde weg Postelsedijk/'tHeike geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Woning aan 't Hof

Bij de bouw van een woning aan 't Hof binnen een afstand van circa 18 meter van de kadastrale grens wordt de voorkeursgrenswaarde voor de woning overschreden. De voorgevellijn van de woning is gelegen op een afstand van 28 meter van de kadastrale grens. Dus hoewel toetspunt 01 en 02 uit het geluidrapport niet exact overeenkomen met de ligging van de voorgevellijn op de verbeelding is er zeker geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Woning aan Sleutelstraat

Voor de woning die gelegen is aan de Sleutelstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Bij het bouwen van de woning op de voorgevellijn of een binnen een afstand van 8 meter hierachter wordt op een aantal toetspunten de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied eveneens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Een andere overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand van de woning tot de weg. Uit bijlage 7 van het rapport blijkt dat het niet mogelijk is de woning te realiseren zonder een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Derhalve wordt een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd.

Om te voldoen aan de vereiste uit de Wet geluidhinder zal de voorgevel van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Sleutelstraat worden voorzien van een dove gevel indien de woning wordt opgericht binnen het vlak 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'. Dit is verankerd in de planregels en op de planverbeelding. Indien de woning achter dit vlak wordt opgericht zijn dove gevels niet noodzakelijk, maar dient een ontheffing hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Derhalve is ook voor toetspunt 07 en 08 zoals opgenomen in bijlage 7 van het geluidsrapport een ontheffing aangevraagd.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

5.3 Bodemkwaliteit

In juli 2013 is ter plaatse van de locatie Sleutelstraat 6 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage behorende tot dit onderzoek d.d. 12 augustus 2013 met rapportnummer 13238401A is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven.

Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor wat betreft de gebroken puinverharding geen stand houdt. Er is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond in de gebroken puinverharding.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'onverdachte locatie' voor wat betreft het overige terrein, geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte tot sterke mate sprake is van verontreiniging. Aangezien de verhoogde gehalten waarschijnlijk verhoogde achtergrondgehalten betreffen, bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen aankoop en woningbouw.

Aanbevelingen

De onderzoekresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

Wel dient er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van metalen in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drenken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (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.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen 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 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 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 twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en de ingebruikname van een bestaande loods voor statische opslag in samenhang met de sanering van een tweetal intensieve veehouderijlocaties mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

VASTGESTELD

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken 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 wordt 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):

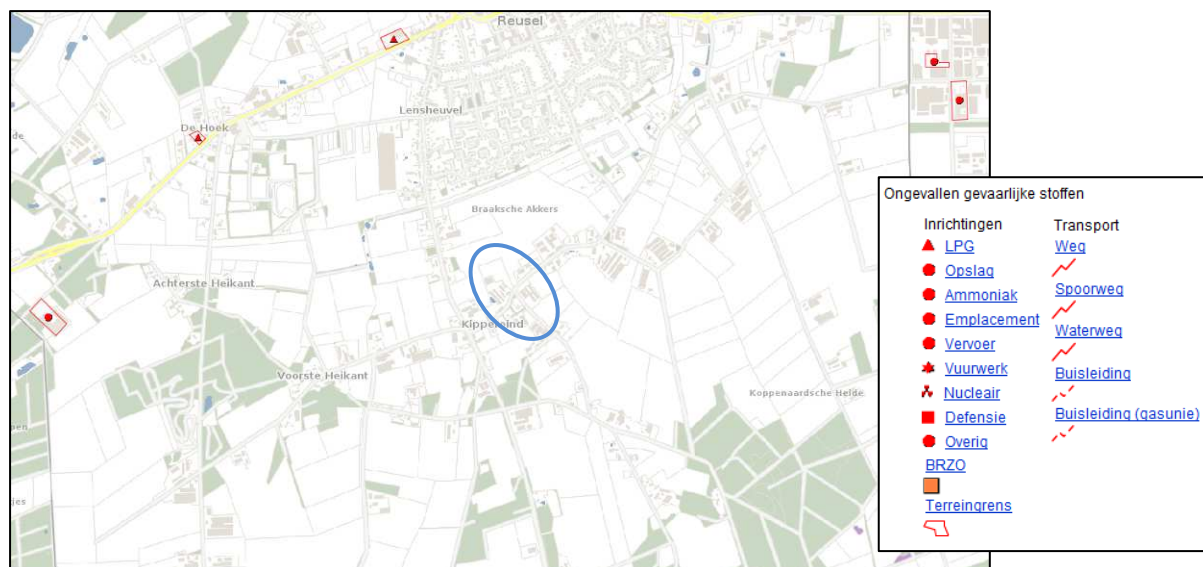
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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).

5.5.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid of in de nabijheid daarvan. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer.



Figuur 26: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.5.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet 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.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Reusel-De Mierden zijn geen vaarwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.5.4 Hoogspanningslijnen

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

5.5.5 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 een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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 komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is ten noorden van Lage Mierde en Netersel het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West' gelegen. Direct over de grens richting Arendonk is het Natura 2000 gebied 'Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout' gelegen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen en in pandige statische opslag tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m² in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij mogelijk. Deze ontwikkeling zal, gezien de sanering van de ammoniakdepositie afkomstig van de intensieve veehouderijlocaties, een positieve invloed hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.6.3 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Lomans Ecoworks een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 20 oktober 2014 met rapportnummer 17-14 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de betreffende rapportage weergegeven.

Concluderend kan worden gesteld dat:

- De herontwikkeling van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- De aanbevelingen voor lichtbeschermde soorten en vogels in acht genomen dienen te worden.
- De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg zullen hebben.
- Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

Met de beoogde herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Derhalve zal de sloop van de opstallen en het bouwrijp maken van de locatie Sleutelstraat 6 geschieden buiten het broedseizoen of nadat de aanwezige opstallen ongeschikt zijn gemaakt voor broedvogels. Broedgevallen in of nabij de locatie Sleutelstraat 6 mogen niet worden verstoord. Voor aanvang van de bouwactiviteiten dient onderzoek plaats te vinden naar broedende vogels ter plaatse. Bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen dienen extra nestgelegenheden voor huismussen gerealiseerd te worden, door middel van het aanbrengen van zogenaamde 'vogelvides' onder de dakpannen.

5.7 Water

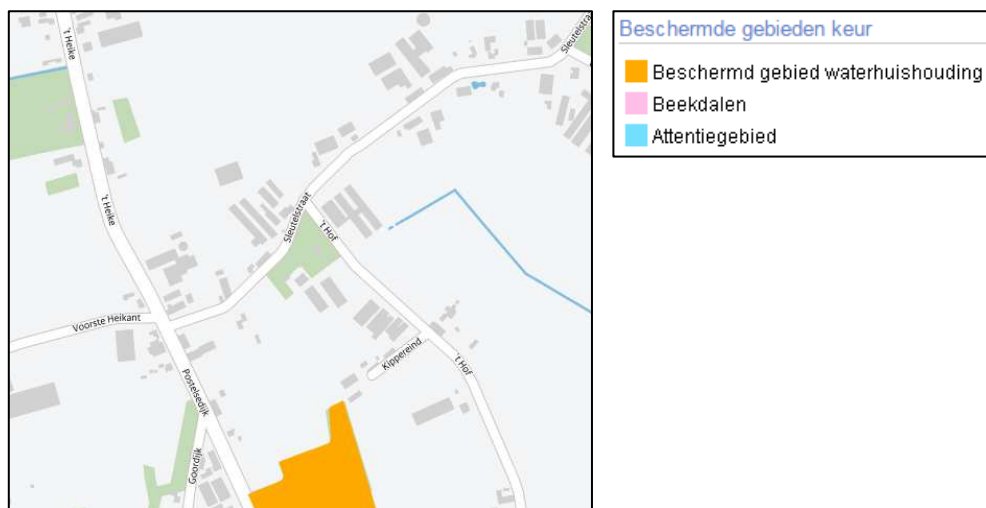
5.7.1 Inleiding

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.

5.7.2 Relevant beleid

5.7.2.1 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. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2015' weer.



Figuur 27: Keurkaart 'Keur 2015'

Het plangebied is niet gelegen in een keur- dan wel attentiegebied.

5.7.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

1. Droge voeten;

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat.

2. Voldoende water;

Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

3. Natuurlijk water;

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken

gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

4. Schoon water;

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water.

5. Schone waterbodem;

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen.

6. Mooi water

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

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. 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.

5.7.2.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.7.3 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.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt sloop van 4.175 m² bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn geweest voor de intensieve veehouderij, plaats. Op de locatie Sleutelstraat 3-5 wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken blijven behouden. Op de locatie Sleutelstraat 6 zullen een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen worden toegevoegd. De bestaande loods zal behouden blijven. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt uitgegaan van een bebouwde oppervlakte van 200 m² per woning met daarbij 100 m² bijgebouwen. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 600 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. 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.

5.7.3.1 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie kan de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren naar een infiltratiesloot welke binnen de bestemming 'Groen – Landschapselement', aansluitend aan de landschappelijke inpassing, zal worden gerealiseerd. In navolgend figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven, waarbij in doorsnede 1 tevens een mogelijkheid wordt gegeven voor een aan te leggen infiltratiesloot.



Figuur 28: Beoogde landschappelijke inpassing, dwarsdoorsnede met voorbeeld ligging infiltratiesloot

5.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloegende 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.

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is 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 er naar 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.

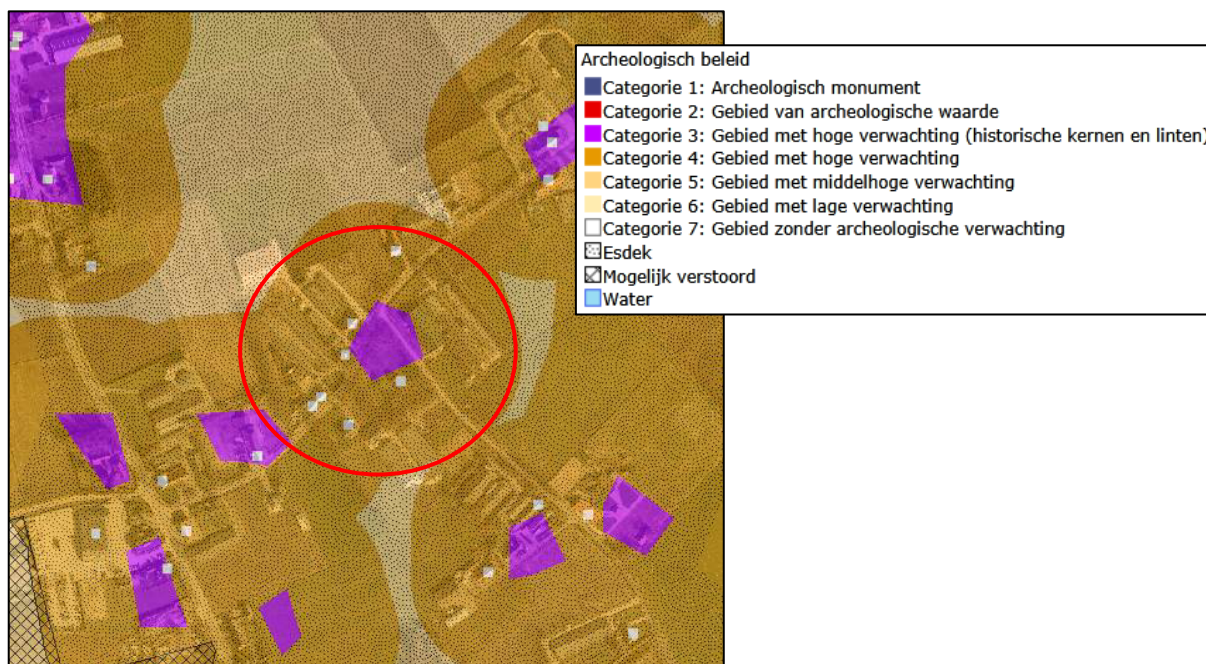
5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

5.8.3 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.



Figuur 29: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' en 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In het kader van beoogde herontwikkeling is door BAAC bv een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. december 2014 met rapportnummer V-14.0226 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

In het middelste en zuidelijke gedeelte van het noordelijke kavel zijn eventueel aanwezige resten zeer waarschijnlijk door diepploegen verstoord. Vervolgonderzoek wordt hier dan ook niet noodzakelijk geacht. In de zuidelijke kavel zijn intacte esdekken en een (deels) intact podzolprofiel aangetroffen en in het noordelijke gedeelte van het noordelijke kavel bleek de verstoringsdiepte beperkt te zijn. Hier is de kans aanwezig dat er archeologische resten nog intact aanwezig zijn. Vervolgonderzoek wordt hier aangeraden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Bovenstaand advies is beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Reusel de Mierden) en heeft geleid tot een selectiebesluit.³³ De bevoegde overheid stemt in met het gegeven advies om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op het zuidelijke perceel en in het noordelijk deel van het noordelijke perceel.

Door de regio-archeoloog is op basis van de onderzoeksresultaten geadviseerd om het archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van de huidige stallen conform het protocol proefsleuven uit te voeren met aansluitend proefsleuven om een goede waardering van de mogelijk aanwezige archeologische resten te verkrijgen. Voor de gebieden die niet verstoord gaan worden, moet een dubbelbestemming 'Waar - Archeologie' worden opgenomen. Dit advies is overgenomen.

5.9 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Sleutelstraat 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. Het Kempenland 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.

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied. De woonboerderij op de locatie Sleutelstraat 3-5 is in onderhavig bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Navolgend figuur geeft de woonboerderij aan Sleutelstraat 3-5 weer.



Figuur 30: Woonboerderij Sleutelstraat 3-5

De bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij en welke zullen worden gesloopt in kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, bezitten geen cultuurhistorische waarden.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

FASTGESTELD

8. wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Aan een gedeelte van het huidige bouwvlak aan Sleutelstraat 6 is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, het behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en erfbeplanting.

6.2.2 Bedrijf

De gronden ter plaatse en rondom de bestaande loods aan Sleutelstraat 6 zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en erfbeplanting. Ter plaatse van deze bestemming is uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van in pandige statische opslag toegestaan. De bedrijfsgebouwen mogen een oppervlakte hebben van maximaal 1.000 m².

6.2.3 Groen - Landschapselement

De gronden rondom de bestemming 'Bedrijf' en gedeeltelijk rondom de woonbestemmingen zijn bestemd voor 'Groen - Landschapselement'. De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, het behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling

van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis, behoud van de archeologische waarden en behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

6.2.4 Wonen

De voormalige bedrijfswoningen aan Sleutelstraat 3-5 en de locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en/of – bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en/of beeldbepalende waarden zoals die te onderkennen zijn bij de gesplitste woonboerderij aan Sleutelstraat 3-5. Reguliere woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud van maximaal 600 m³ hebben, Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud van maximaal 1.000 m³ hebben. Bijgebouwen mogen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² hebben, met uitzondering van de woning aan Sleutelstraat 5 waarbij 200 m² bijgebouwen zijn toegestaan.

6.2.5 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Op basis van deze bestemming dient voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen 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 Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer en eigenaren van de locaties. Dit wordt met de eigenaren kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige 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.

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

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Gezien de aard van het project is besloten om onderhavig bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

8.3 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 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 zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beiden hebben een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Waterschap de Dommel geeft in haar reactie slechts aan in te stemmen met het plan. De reactie van de provincie Noord-Brabant heeft betrekking op de volgende punten:

1. De bewijsstukken voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte zijn niet bij het plan gevoegd. Zolang de bewijsstukken ontbreken, voldoet het plan nog niet aan de voorwaarden van artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014.
2. Zeker gesteld dient te worden dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk tot stand wordt gebracht.
3. Binnen de woonbestemmingen op nr. 3 en nr. 5 ontbreekt een specifieke aanduiding groen. Verzocht wordt de landschappelijke inpassing planologisch te regelen en veilig te stellen.
4. Het gehele voormalige agrarische bouwvlak op nr. 3 en nr. 5 wordt omgezet in een woonbestemming. Gelet op zuinig ruimtegebruik ligt een gebiedsbestemming of groenbestemming meer voor de hand.
5. In de regels van het plan is de zgn. sloop-bonusregeling opgenomen. De bedrijfsbebouwing wordt echter ingezet voor Ruimte voor Ruimte en moet op grond daarvan al worden gesloopt. Deze regeling dient te vervallen.
6. In het plan ontbreekt de zekerstelling voor het daadwerkelijk aanleggen van het groen.

Navolgend is puntsgewijs het gevolg van de vooroverlegreactie voor onderhavig bestemmingsplan opgenomen:

1. De bewijsstukken voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte zullen voor vaststelling van het bestemmingsplan worden aangeleverd.
2. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Reusel-De Mierden is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het tot stand brengen van de landschappelijke inpassing zeker is gesteld.
3. Op de locaties Sleutelstraat 3 en 5 is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegevoegd. In de regels is landschappelijke inpassing geregeld en zeker gesteld.
4. Aan een gedeelte van het agrarisch bouwvlak op Sleutelstraat 3 en 5 is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend. Het plan voldoet daarmee aan het principe van zuinig ruimtegebruik.
5. Sub d en e van artikel 6.2.3 zijn verwijderd.
6. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Reusel-De Mierden is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het tot stand brengen van de landschappelijke inpassing zeker is gesteld. Tevens in de regels van onderhavig bestemmingsplan de landschappelijke inpassing geregeld en zeker gesteld.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 augustus tot en met 28 september ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen en de wijze waarop het bestemmingsplan hierop is aangepast is weergegeven in de Nota van zienswijzen. Deze nota van zienswijzen is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen..