



Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022'

Toelichting



Colofon

Bestemmingsplan: 'Buitengebied Herziening 2022'

Rapportnummer: 2021.1373

Status: Vastgesteld

Datum: 14 maart 2023

Projectlocaties

Rouwenbogt 10-12 Reusel

Heikant 1 Hulsel

Heikant 8 Hulsel

De Luther 8 Hooge Mierde

Langvoort 2a-4 Hooge Mierde

Postelsedijk 11a Reusel

Dunsedijk 3 Lage Mierde

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior-Adviseur

06 – 181 917 81

arjan@reland.nl

© april 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Rouwenbogt 10-12 Reusel	7
2.3 Heikant 1 Hulsel.....	9
2.4 Heikant 8 Hulsel.....	10
2.5 De Luther 8 Hooge Mierde	11
2.6 Langvoort 2a-4 Hooge Mierde.....	13
2.7 Postelsedijk 11a Reusel	14
2.8 Dunsedijk 3 Lage Mierde	15
HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	17
3.1 Beleidskader	17
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	17
HOOFDSTUK 4 Juridische Planopzet.....	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Algemene Systematiek	19
4.3 Systematiek bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2022'	22
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	26

Bijlage I	Ruimtelijke onderbouwing Rouwenbogt 10-12 Reusel
Bijlage II	Ruimtelijke onderbouwing Heikant 1 Hulsel
Bijlage III	Ruimtelijke onderbouwing Heikant 8 Hulsel
Bijlage IV	Ruimtelijke onderbouwing De Luther 8 Hooge Mierde
Bijlage V	Ruimtelijke onderbouwing Langvoort 2a-4 Hooge Mierde
Bijlage VI	Ruimtelijke onderbouwing Postelsedijk 11a Reusel
Bijlage VII	Ruimtelijke onderbouwing Dunsedijk 3 Lage Mierde
Bijlage VIII	Vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie
Bijlage X	Nota van zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

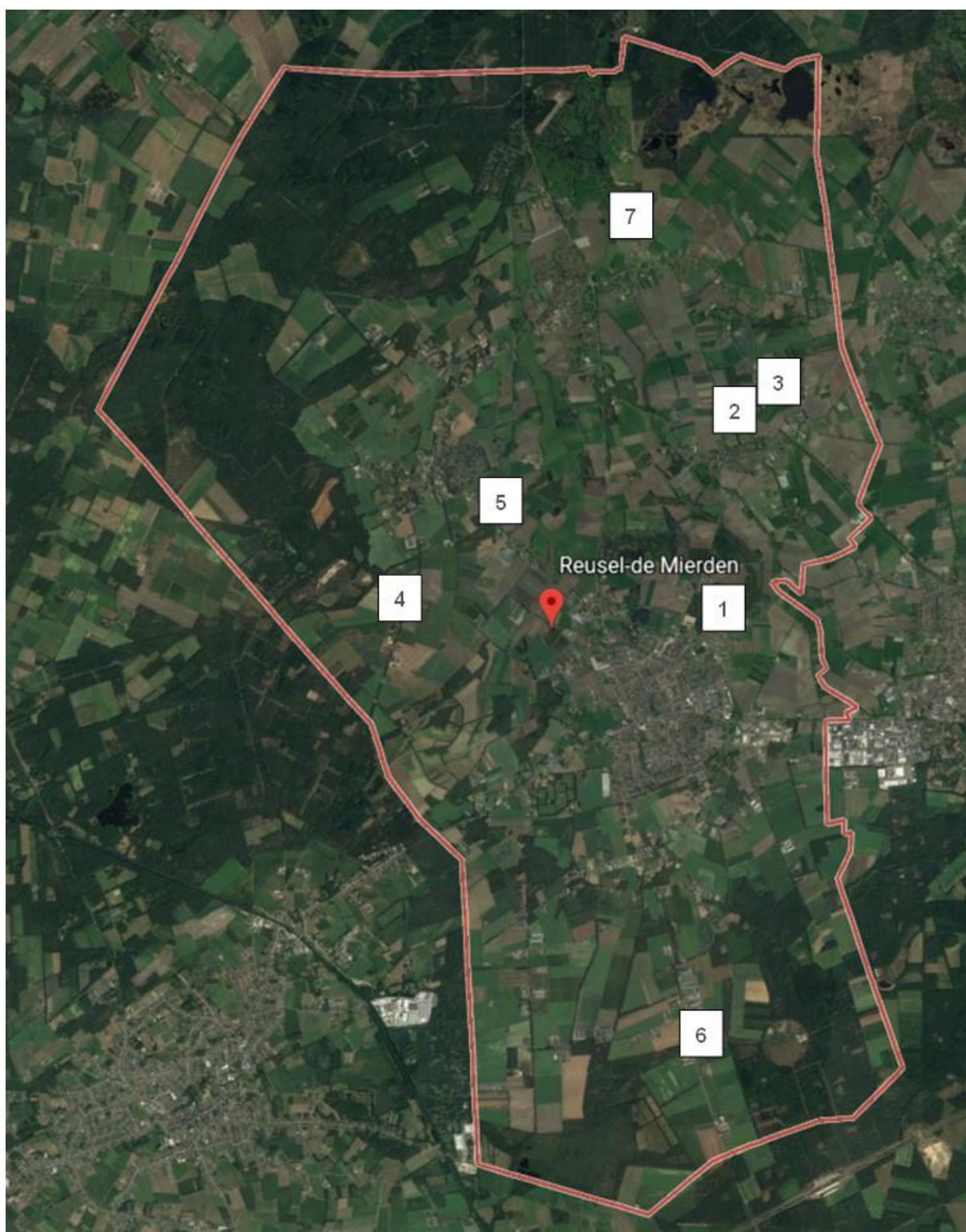
De gemeente Reusel-De Mierden is bezig om voor het gehele buitengebied een integrale herziening van het bestemmingsplan op te stellen (Bestemmingsplan Buitengebied 2021). Inmiddels heeft dat plan als voorontwerp ter inzage gelegen. Er is expliciet voor gekozen om deze integrale herziening zo licht mogelijk te maken om de procedure zo vlot mogelijk te doorlopen. Dat heeft als gevolg dat er geen nieuwe initiatieven meelopen in dat plan. Voor deze initiatieven wordt een apart proces opgestart die min of meer parallel aan het proces van de integrale herziening loopt, maar wel dusdanig dat deze initiatieven straks geborgd kunnen worden in de integrale herziening. De procedure voor deze initiatieven loopt dus iets vooruit op de integrale herziening. Ten aanzien van de initiatieven wordt een zogenaamd veegbestemmingsplan (veegplan) opgesteld. Door te werken met een veegplan hoeft niet voor elk initiatief een afzonderlijke procedure te worden doorlopen. Een veegplan is procedureel en financieel efficiënter dan het opstellen van een afzonderlijke herziening per initiatief. Daardoor wordt het met name voor initiatiefnemers met relatief kleine plannen aantrekkelijker om hun ontwikkeling door te zetten. Separate (postzegel)bestemmingsplanprocedures, voor complexe projecten of initiatiefnemers die niet willen wachten op een veegplanprocedure, kunnen onafhankelijk van het 'veegplan' een eigen procedure/ proces volgen.

Dit bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022' bestaat uit 7 initiatieven en qua systematiek en inhoud van de planregels is dit veegplan gebaseerd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2021'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De 7 locaties uit dit bestemmingsplan liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. In figuur 1 is ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De volgende zeven initiatieven lopen mee in het bestemmingsplan:

1. Rouwenbogt 10-12 Reusel
2. Heikant 1 Hulsel
3. Heikant 8 Hulsel
4. De Luther 8 Hooge Mierde
5. Langvoort 2a-4 Hooge Mierde
6. Postelsedijk 11a Reusel
7. Dunsedijk 3 Lage Mierde



Figuur 1. Ligging initiatieven in gemeente Reusel-De Mierden.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan zijn 7 initiatieven verwerkt. In dit hoofdstuk worden deze initiatieven toegelicht. De initiatieven zijn per locatie beschreven in dit hoofdstuk. Per locatie wordt eerst de huidige feitelijke en juridisch-planologische situatie beschreven en vervolgens de beoogde situatie per locatie.

2.2 Rouwenbogt 10-12 Reusel

Rouwenbogt 10

Bestemmingsplan

Op de locatie aan de Rouwenbogt 10 was in het verleden een paardenfokkerij gevestigd. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met een functieaanduiding 'niet grondgebonden (mi)'. Tevens geldt een dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'Bebouwingsconcentratie' en 'Extensiveringsgebied'.

Casus

De bestaande situatie komt niet overeen met het bestemmingsplan. De bestaande loods wordt in de huidige situatie gebruikt t.b.v. statische opslag. De initiatiefnemers wensen de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Beoogde situatie

Met onderhavig plan wordt middels een functiewijziging de feitelijke situatie t.a.v. het huidige gebruik met de planologisch-juridische situatie in overeenstemming gebracht en de strijdigheid opgeheven.

Rouwenbogt 12

Bestemmingsplan

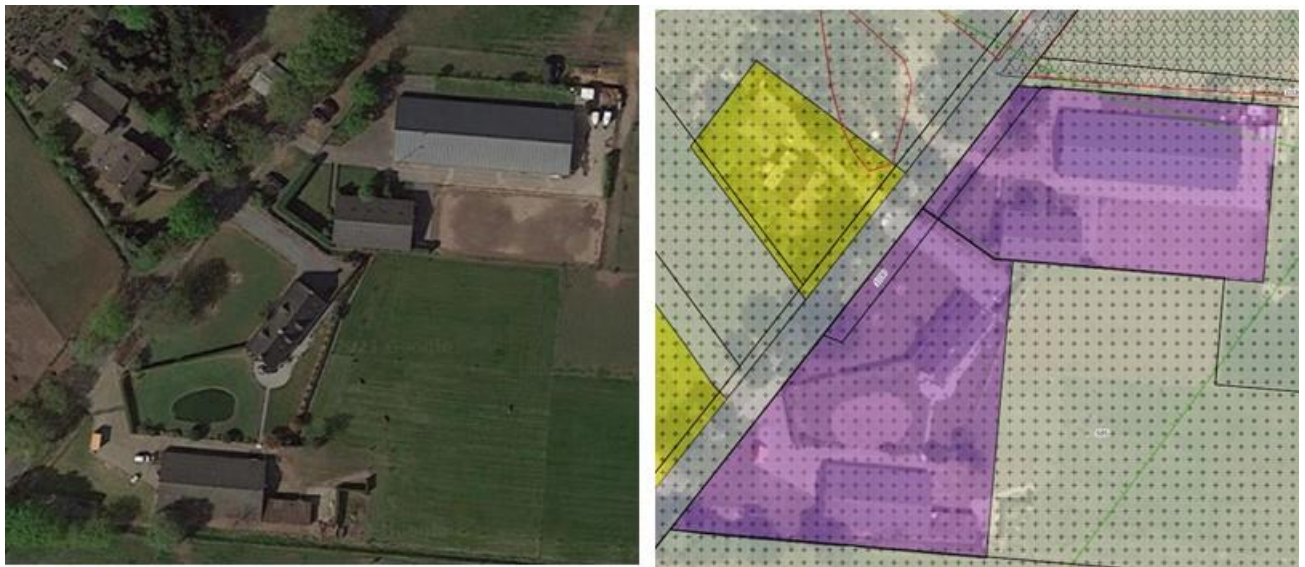
Op de locatie aan de Rouwenbogt 12 is paardenfokkerij en een bed & breakfast gevestigd. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Paardenhouderij' met een functieaanduiding 'aantal bedrijfswoningen 0 (obw)'. Tevens geldt een dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'Bebouwingsconcentratie' en 'Extensiveringsgebied'.

Casus

Om het bedrijf toekomstbestendig te maken wensen de initiatiefnemers een bedrijfswoning te realiseren. Conform het geldende bestemmingsplan is de functieaanduiding 'aantal bedrijfswoningen 0 (obw)' van toepassing op het plangebied waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om in de wens van de initiatiefnemer te voorzien.

Beoogde situatie

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een eerste bedrijfswoning. De bestaande functies (paardenstallen, educatieve functie, B&B en werktuigenloods) blijven hierbij behouden. Om aan te tonen dat met onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening is in bijlage I een ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief opgenomen.



Figuur 2. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Rouwenbogh 10 en 12 Reusel.

2.3

Heikant 1 Hulsel

Bestemmingsplan

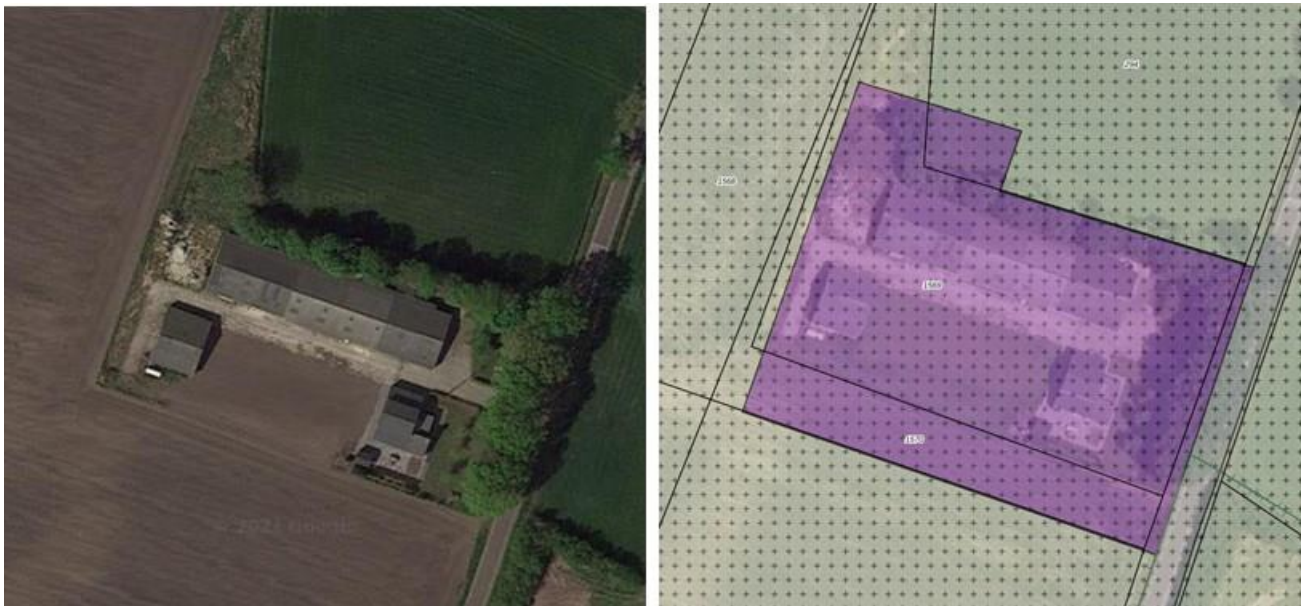
Ter plaatse van de Heikant 1 is een voormalige konijnenhouderij gelegen. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. Tevens geldt een dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'Verwervingsgebied'.

Casus

De initiatiefnemer heeft de agrarische bedrijfsactiviteiten m.b.t. konijnenhouderij reeds gestaakt. Gezien de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten bestaat het voornemen om de agrarische bedrijfsgebouwen te saneren en de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Om tot deze gewenste situatie te komen dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Beoogde situatie

Het plan voorziet in de staking en sanering van de intensieve veehouderij. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, waarbij een gedeelte van de bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 240 m², behouden blijft en als bijgebouw bij de woning betrokken wordt. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om ten oosten van het te behouden bijgebouw, aan de straatzijde, een carport te realiseren. In bijlage II is de ruimtelijke onderbouwing voor Heikant 1 opgenomen en wordt verder aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 3. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Heikant 1 Hulsel.

2.4

Heikant 8 Hulsel

Bestemmingsplan

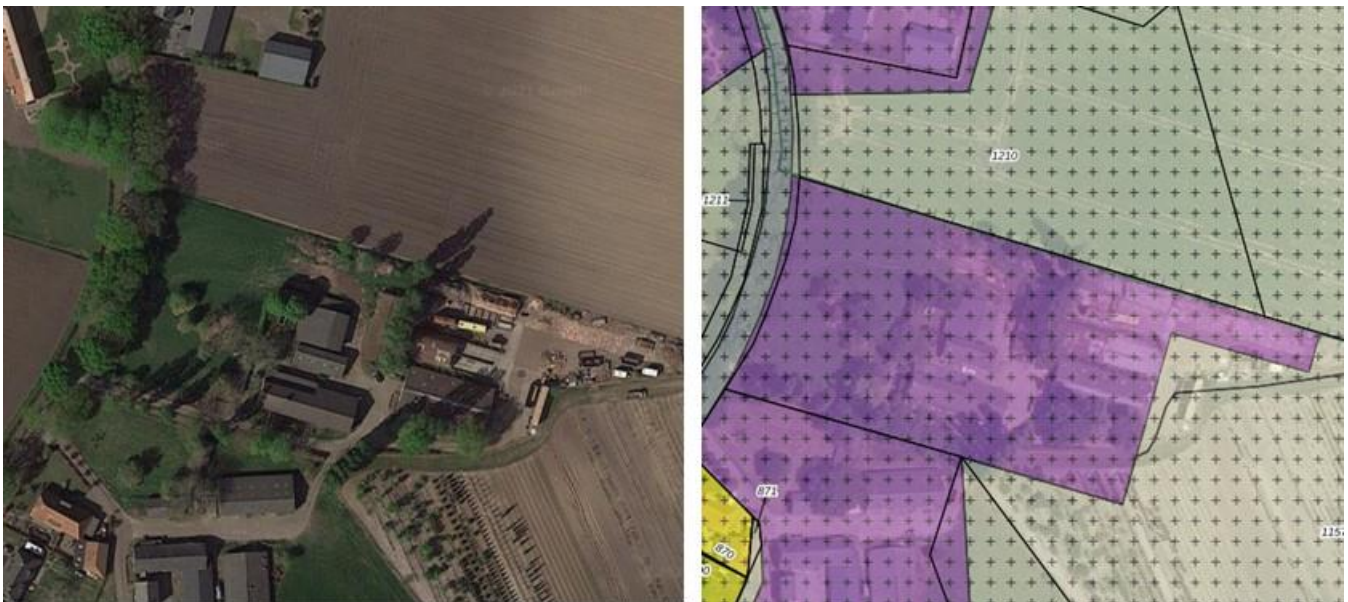
Op de locatie aan de Heikant 8 Hulsel is reeds decennia lag een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'Verwervingsgebied'.

Casus

Gezien ter plaatse van de Heikant 8 te Hulsel geen sprake is van een toekomstbestendige agrarische bedrijfslocatie heeft de initiatiefnemer het voornemen om de locatie te herontwikkelen.

Beoogde situatie

Het plan voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een agrarisch-technisch hulpbedrijf (dienstverlening aan agrarische bedrijven) met daarnaast statische opslag. Het plan voorziet daarnaast in de sloop van een veldschuur en een stal en de realisatie van een loods, een wasplaats en een overkapping. Ook voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is te vinden in bijlage III.



Figuur 4. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Heikant 8 Hulsel.

Bestemmingsplan

Op de locatie aan De Luther 8 Hooge Mierde is een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'Verwervingsgebied' van toepassing. Direct naast deze locatie is een gekoppeld bouwvlak gelegen. Dit bouwvlak is gekoppeld met het agrarisch bouwvlak van De Luther 6. Dit gedeelte van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' en de functieaanduiding 'niet grondgebonden (mi)'.

Casus

De initiatiefnemers hebben het voornemen om het bestaande agrarisch bedrijf om te schakelen naar een paardenhouderij. Gezien er niet volledig voldaan kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid, dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden en komt het plan in aanmerking voor het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de toenmalige eigenaar van De Luther 8 in 2017 een verzoek bij de gemeente ingediend om de koppeling tussen de bouwvlakken te verwijderen en het naastgelegen bouwvlak te betrekken bij het bouwvlak van De Luther 8 tot één bouwvlak. Bij de gemeente Reusel-De Mierden loopt momenteel een traject om de ontwikkelingen, welke in 2017 zijn ingebracht, alsnog positief te bestemmen. Het verzoek om de koppeling te verwijderen en het bouwvlak te betrekken bij De Luther 8 is er daar één van. Voor de volledigheid wordt de ont koppeling van de bouwvlakken ook met deze procedure meegenomen, zodat de gehele beoogde situatie met één procedure kan worden geregeld.

Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben de locatie aan De Luther 8 gekocht om hier een paardenhouderij te beginnen. De bestaande bebouwing zal worden ingericht voor het stallen van circa 40 paarden en/of paarden in opfok, als werktuigberging en als opslag voor hooi en stro. Tevens zijn initiatiefnemers voornemens om aan de noordzijde van het plangebied een binnenrijbak te realiseren. De grond ter plaatse van de nieuw te bouwen binnenrijbak is momenteel in eigendom van de ondernemer van De Luther 6. In overleg met de buurman is het mogelijk om in de beoogde situatie de grond ter plaatse van het gekoppeld bouwvlak, wat nog niet bij het huidige bedrijf hoort, over te kopen. Daarnaast is een aantal jaar geleden bij de gemeente Reusel-De Mierden een zienswijze ingediend om het gekoppeld bouwvlak met De Luther 6 te ont koppelen. Deze ontwikkeling wordt tevens met deze procedure meegenomen. Er is al jaren geen relevante binding aanwezig tussen De Luther 6 en de schuur op het gekoppeld bouwvlak, de schuur is in eigendom van de bewoners van De Luther 8. Met de ont koppeling van de bouwvlakken ontstaat er één bouwvlak van circa 1,1 ha ter plaatse van De Luther 8.



Figuur 5. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Langvoort 2a-4 Hooge Mierde.

2.6 Langvoort 2a-4 Hooge Mierde

Bestemmingsplan

De locatie aan de Langvoort 2a-4 was voorheen in gebruik voor een intensieve veehouderij. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij (iv)' en 'aantal bedrijfswoningen 2 (2 bw)'. Tevens geldt een dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'Verwervingsgebied'.

Casus

De agrarische opstallen zijn reeds gesloopt en enkel de twee bedrijfswoningen zijn nog aanwezig. Gezien de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten bestaat het voornemen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Om tot deze gewenste situatie te komen dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Beoogde situatie

Het plan voorziet in de omzetting van deze bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij de woning met huisnummer 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van nummer 4). De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage V behorende bij deze toelichting.



2.7 Postelsedijk 11a Reusel

Bestemmingsplan

Op de locatie aan de Postelsedijk 11a en 11b is een varkenshouderij gelegen. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij (iv)' en 'aantal bedrijfswoningen 2 (2bw)'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'Verwervingsgebied' van toepassing.

Casus

In de huidige situatie is een deel van het woonhuis (Postelsedijk 11a) en de erfverharding aan de oostzijde van het bedrijf buiten het bouwvlak gelegen. Om de bestaande en vergunde situatie positief te bestemmen wordt het bouwvlak vervormd middels een herziening van het bestemmingsplan.

Beoogde situatie

Door het bouwvlak aan de west- en zuidzijde te verkleinen kan deze aan de noord- en oostzijde vergroot worden zodat de erfverharding en de bedrijfswoning binnen het bouwvlak vallen. Door de voorgenomen vormverandering wordt de oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot. Voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief wordt verwezen naar bijlage VI.



Figuur 7. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Postelsedijk 11a Reusel.

Bestemmingsplan

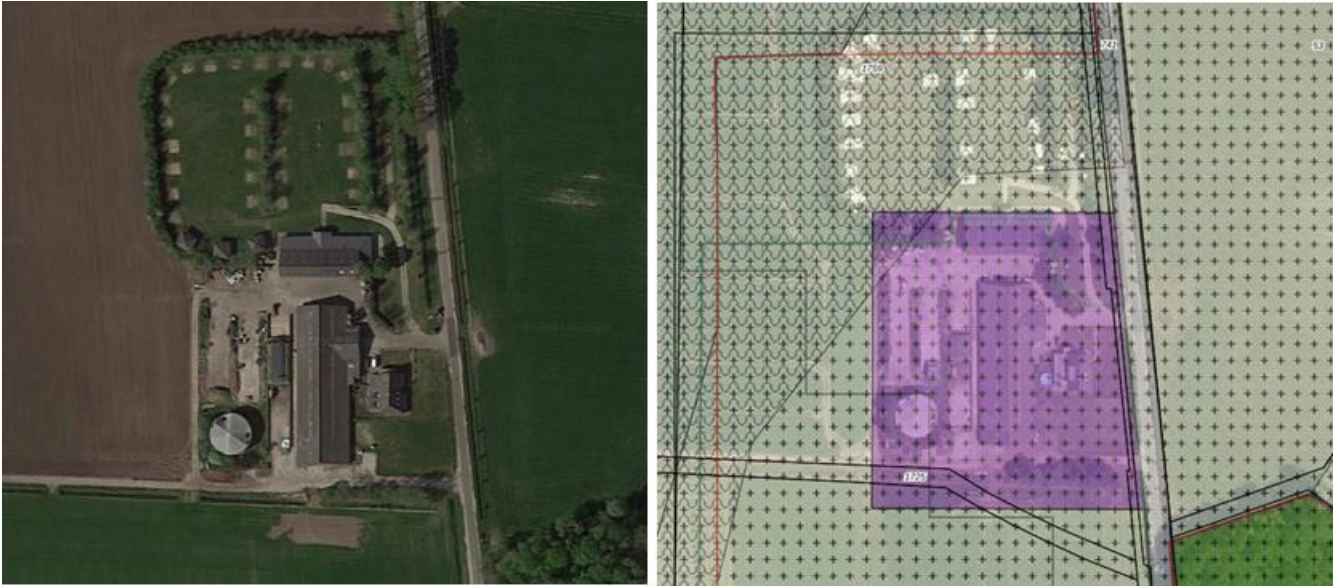
Ter plaatse van de Dunsedijk 3 Lage Mierde is een melkrundveebedrijf met een ondergeschikte minicamping gelegen. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Archeologische verwachtingswaarde', 'Natte natuurparel buffer', 'Regionale natuur- en landschapseenheid' en 'Zoekgebied waterberging' van toepassing. Ter plaatse van de agrarische bestemming is de functieaanduiding 'landschapsontwikkelingsgebied (lo)' van toepassing. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'Extensiveringsgebied en 'Verwervingsgebied'.

Casus

De eigendommen van de initiatiefnemers vallen binnen een natuurherstel- en ontwikkelingsproject NNP de Utrecht en Reusel -de Mierden. Dit betekent dat op de agrarische gronden die in eigendom zijn het grondwaterpeil omhooggaat. De gronden worden dan te nat voor intensieve begrazing, waardoor hun melkveebedrijf niet op deze locatie kan worden voortgezet. Het melkveebedrijf wordt op een andere locatie voortgezet en de locatie aan de Dunsedijk 3 krijgt een nieuwe invulling. De omliggende gronden worden verkocht aan de Raamsloop en de wens bestaat om het huidige erf om te zetten naar uitbreiding van recreatieve activiteiten en natuurbeheer met begrazing door jongvee. Daarnaast bestaat de wens om de zorg voor ouderen aan het bedrijf toe te voegen. Hiervoor dient het huidige bestemmingsplan te worden gewijzigd. De huidige bestemming 'Bedrijf -Agrarisch' is met deze plannen niet meer van toepassing en zal moeten worden gewijzigd naar 'Recreatie' met nevenactiviteit 'Zorg'.

Beoogde situatie

Het plan voorziet in de uitbreiding van de camping met 24 campingplaatsen en 10 trekkershutten. Daarnaast wordt er een nieuw gebouw gerealiseerd t.b.v. dagbesteding voor ouderen. De huidige melkveestal wordt verbouwd, verkleind en geschikt gemaakt om jongvee te houden. De agrarische bestemming met ondergeschikte recreatieve functie wordt dus gewijzigd in een recreatieve bestemming met ondergeschikte agrarische functie. Om aan te tonen dat met onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening is in bijlage VII een ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief opgenomen.



Figuur 8. Luchtfoto en vigerend bestemmingsplan Dunsedijk 3 Lage Mierde.

HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Er is derhalve in de ruimtelijke onderbouwing van ieder bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin de initiatieven getoetst zijn aan de geldende beleidskaders. In onderhavige herziening zijn geen beleidswijzigingen opgenomen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve is alleen beleidsverantwoording noodzakelijk voor de specifieke initiatieven, waarvoor verwezen wordt naar de diverse bijlagen.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora en fauna en archeologie. In dit kader wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen van de opgenomen initiatieven welke als bijlage bij deze plantoelichting zijn opgenomen. Het gaat voornamelijk om beperkte aanpassingen of wijzigingen van de vigerende regeling. Waar nodig zijn deze onderzoeken in het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning, bestemmingsplan) reeds uitgevoerd. De benodigde onderzoeken en motivering bij de ingekomen particulieren initiatieven zijn opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen.

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die, ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden, aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. opgesteld (bijlage 8) en is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkelingen die meelopen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2022'. Het project is relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel een risico op grote milieueffecten in zich hebben. De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn 2011/92/EU

maakt duidelijk dat er geen sprake is van de bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Gelet op het vorenstaande is op basis van de aanmeldnotitie voorgesteld om te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

HOOFDSTUK 4 Juridische Planopzet

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels met daarbij een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld. met dit plan wordt aangesloten bij de systematiek die de gemeente Reusel -de Mierden hanteert bij de integrale herziening 2021.

4.2 Algemene Systematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

Begrippen: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor

begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijken van de bouwregels: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Specifieke gebruiksregels: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens

meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. Onderdeel van deze aanduidingsregels zijn de voorwaardelijke verplichtingen die op de verbeeldingen van de verschillende plannen zijn opgenomen. In de regels bij dit bestemmingsplan is de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting aan het gebruik van de gronden gesteld. Zo wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 t/m 8 bij de regels van dit bestemmingsplan binnen 1 jaar is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.

Slotregel: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.3

Systematiek bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2022'

De regels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op het voorontwerp 'Bestemmingsplan buitengebied 2021'.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever vastgelegd. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (vooroverleg). Bovendien is het soms van belang dat omwonenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Inspraak/ omgevingsdialoog

Bij een aantal initiatieven waar inspraak, voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, wenselijk wordt geacht is een omgevingsdialoog gevoerd. Meer informatie daarover is te vinden in de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is door de Provincie Noord-Brabant, de veiligheidsregio en door het Waterschap De Dommel een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties als bijlage 9 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. de afzonderlijke plannen zijn aangepast op basis van de vooroverlegreacties.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is na een positief collegebesluit van 22 augustus tot en met 3 oktober 2022 ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagetermijn hebben Waterschap de Dommel, Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost en provincie Noord-Brabant zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verzameld, samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. Deze Nota van zienswijzen is als bijlage X opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen is ook een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan is samen met de Nota van Zienswijzen op 14 maart 2023 door de gemeenteraad van de gemeente Reusel -de Mierden gewijzigd vastgesteld.

De zienswijze van Waterschap de Dommel is constructief van aard en geeft aan dat de waterbelangen op een goede manier zijn geborgd in het plan. Het waterschap stemt in met het plan.

De zienswijze van Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost is constructief van aard en geeft aan dat ze instemmen met de initiatieven.

De zienswijzen van de provincie Noord-Brabant is constructief van aard en geeft aan dat het provinciale beleid over het algemeen goed verwerkt is in het plan. Desondanks geeft de provincie aan dat ze op een aantal punten het plan graag aangepast of verduidelijkt zien worden.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Aanpassingen ruimtelijke onderbouwingen/ initiatieven:

- Rouwenbogt 12 Reusel: het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage I Ruimtelijke onderbouwing Rouwenbogt-12 Reusel).
- Heikant 1 Hulsel: het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage II Ruimtelijke onderbouwing Heikant 1 Hulsel).
- Heikant 8 Hulsel: in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage III Ruimtelijke onderbouwing Heikant 8 Hulsel) wordt een verantwoording opgenomen ten aanzien van artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening (vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant in Gemengd landelijk gebied).
- Heikant 8 Hulsel: in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die betrekking heeft op de sloop van de bebouwing in het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering.
- Heikant 8 Hulsel: de bijenkasten worden ingetekend in het landschappelijke inpassingsplan.

Aanpassingen verbeelding – locatie specifiek

- Heikant 1 Hulsel: de aangepaste landschappelijke inpassing wordt verwerkt in de verbeelding.

Aanpassingen regels

Artikel 1 Begrippen

In de begrippenlijst worden de volgende begrippen toegevoegd:

Stalderingsgebied

gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

Recreatief nachtverblijf

Het verblijf van enkele nachten ter plaatse van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals caravans, trekkershutten, kampeermiddelen etc.

De wijziging van het begrip “trekkershut” zoals onderstaande:

Trekkershut

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en beperkte voorzieningen, dat bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

In de begrippenlijst wordt het volgende begrip geschrapt:

Bestemmingsplanactiviteit

het gebruik van gronden of bouwwerken, waarvoor in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is vereist op grond van artikel 7c lid 14 van het Besluit Crisis- en herstelwet;

Artikel 3 en 4 Agrarisch en Agrarisch met waarden – Landschap

- Artikel 3.1.1. onder d, 3.3, 3.5, 4.1.1. onder d, 4.3 en 4.5 (bestemmingsplanactiviteit) worden geschrapt uit de regels.
- Artikel 3.4.7 (windturbines) wordt geschrapt uit de regels.
- In artikel 3.6.6, onder j, sub 2 wordt de verwijzing naar artikel 23.4.3, gewijzigd naar het juiste artikelnummer (24.4.3, na schrappen van artikel 24.3, blijft dit na doornummering artikel 23.4.3).

Artikel 5 Bedrijf

- Artikel 5.1.1 onder d, 5.3, 5.5 (bestemmingsplanactiviteit) worden geschrapt uit de regels.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

- In artikel 21.2 wordt de volgende voorwaarde onder 9 toegevoegd “de locatie niet is gelegen binnen de aanduiding ‘overige zone – Natuur Netwerk Brabant’ en de dubbelbestemming ‘waarde – Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant’”.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

- In artikel 23 wordt opgenomen dat permanente bewoning van trekkershutten onder strijdig gebruik valt.

Artikel 24.3 Bestemmingsplanactiviteit

- Heel artikel 24.3 wordt geschrapt uit de regels.

Naast bovenstaande wijzigingen, op basis van zienswijzen, is er nog een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld die eveneens zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Het gaat om wijzigingen ten aanzien van de juridische regeling (regels + verbeelding) ter plaatse van Rouwenbocht 10-12. Deze heeft betrekking op de naam van de aanduiding “paardenhouderij en kampeerboerderij” en ‘educatie en informatie’ en de bijbehorende tabel in de regels met betrekking tot de oppervlakte per functie.. Daarnaast is voor iedere locatie waarbij sprake is van een aanlegfase, een stikstofberekening uitgevoerd. Deze stikstofberekening berekend de depositie van de aanlegfase van het initiatief op Natura2000-gebieden. Deze ambtelijke wijziging is een rechtstreeks gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de

Raad van State op 2 november 2022 (de zogenaamde Porthos-uitspraak). Het gaat in dit geval om de locaties:

- Heikant 1 te Hulsel;
- Heikant 8 te Hulsel;
- Dunsedijk 3 te Lage Mierde;
- Rouwenbogt 10-12 te Reusel;
- Langtvoort 2a-4 te Hoge Mierde; en
- De Luther 8 te Hooge Mierde.

In een aanvulling op de Nota van zienswijzen is nog een aanvullende ambtelijke aanpassing opgenomen m.b.t. de tabel in artikel 5.1.2 voor de locatie Rouwenbogt 10 en is artikel 9 Recreatie- Verblijfsrecreatie gewijzigd en gespecificeerd op de situatie aan Dunsedijk 3 te Lage Mierde.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemers is een afspraak gemaakt over de legeskosten en de overige kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan. Tevens wordt met de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst aangegaan. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd en aangetoond en de gemeenteraad heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen.