

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
VOORT 13A EN DE STROOK 1
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN**

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

M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 18 april 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1
IMRO idn	NL.IMRO.1667.BPBvoo0052-VAST
Versie voorontwerp	Maart 2016
Versie ontwerp	Juli 2016
Versie vastgesteld	18 april 2017
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Doel van het bestemmingsplan	12
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	13
2.1	De Strook 1	13
2.2	Voort 13a	14
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	16
3.1	Beoogde ontwikkeling	16
3.1.1	De Strook 1	16
3.1.2	Voort 13a	17
3.2	Bebouwing binnen plangebied	17
3.2.1	De Strook 1	17
3.2.2	Voort 13a	18
3.3	Beeldkwaliteit	19
3.4	Landschappelijke inpassing	22
3.4.1	De Strook 1	22
3.4.2	Voort 13a	24
3.5	Ontsluiting en parkeren	26
4.	BELEIDSKADER	27
4.1	Rijksbeleid	27
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	27
4.2	Provinciaal beleid	28
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	28
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016)	28
4.2.3	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	37
4.3	Gemeentelijk beleid	39
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'	39
4.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase IB'	41
4.3.3	StructuurvisiePlus	42
4.3.4	Integrale visie plattelandontwikkeling	43
5.	MILIEUASPECTEN	44
5.1	Bedrijven en milieuzonering	44
5.1.1	Niet-agrarische bedrijven	44
5.1.2	Agrarische bedrijven	45
5.2	Geluid	50
5.3	Bodemkwaliteit	51
5.4	Luchtkwaliteit	52

VASTGESTELD

5.5	Externe veiligheid	53
5.5.1	Inleiding	53
5.5.2	Bedrijven	54
5.5.3	Transport	54
5.5.4	Hoogspanningslijnen	55
5.5.5	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	55
5.6	Ecologie	55
5.6.1	Algemeen	55
5.6.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	55
5.6.3	Flora- en faunawet	57
5.7	Watertoets	59
5.7.1	Inleiding	59
5.7.2	Relevant beleid waterschap De Dommel	59
5.7.3	Verharding, bodem en grondwater plangebied	62
5.7.4	Hydrologisch neutraal bouwen	64
5.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	65
5.7.6	Afvalwater	66
5.8	Archeologie	66
5.8.1	Verdrag van Valletta	66
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	66
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden	66
5.9	Cultuurhistorie	70
6.	PLANBESCHRIJVING	71
6.1	Plansystematiek	71
6.1.1	Algemeen	71
6.1.2	Verbeelding	71
6.1.3	Regels	71
6.2	Bestemmingen	72
6.2.1	Agrarisch	72
6.2.2	Agrarisch met waarden – Landschap	72
6.2.3	Groen – Landschappelijke inpassing	72
6.2.4	Verkeer	73
6.2.5	Wonen	73
6.2.6	Waarde – Archeologie 4.2	73
6.2.7	Waarde – Archeologie 6	73
7.	UITVOERBAARHEID	74
7.1	Economische uitvoerbaarheid	74
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
8.	PROCEDURE	75
8.1	Procedure	75
8.2	Inspraakprocedure	75
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	75
8.4	Zienswijzen	77

BIJLAGEN:

1. Landschappelijke inpassing De Strook 1
2. Landschappelijke inpassing Voort 13a
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Quicksan flora en fauna
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
7. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven
8. Selectieadvies IVO-P
9. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte
10. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

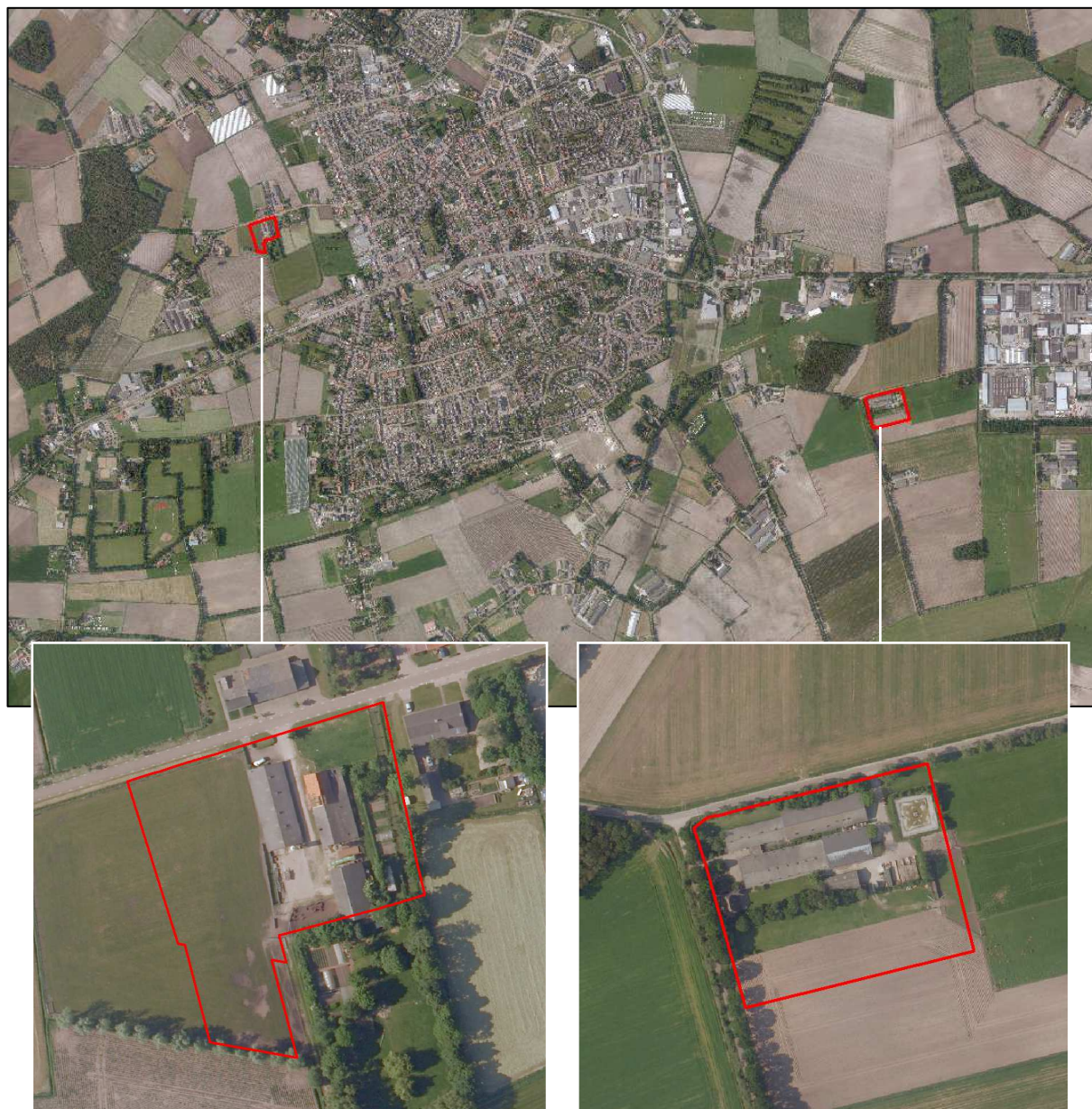
Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld op initiatief van de heer C. Lauwers, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is mede-eigenaar van de locaties De Strook 1 en Voort 13a te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden, hierna gezamenlijk 'plangebied' genoemd. Initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning op de locatie De Strook 1 en voert ter plaatse thans een intensieve veehouderij en aan de locatie Voort 13a eveneens een grondgebonden veehouderij. Beide locaties kennen in zowel het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' als in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase IB' een agrarische bestemming met bouwvlak, waarbij tevens een bedrijfswoning wordt toegestaan ter plaatse van beide locaties. De locatie De Strook 1 kent daarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' en aan de locatie Voort 13a is de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' toegekend.

Initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij aan De Strook 1 te saneren, waarbij een overig agrarisch bedrijf behouden blijft in de vorm van hertenfokkerij. Agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden in samenhang gesloopt. Beoogd wordt de veehouderij met herten aan Voort 13a te verplaatsen naar de locatie De Strook 1 en daarmee ter plaatse te saneren en om te zetten naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gedeeltelijk gegenereerd uit de sloop van de intensieve veehouderij aan De Strook 1 en voor het overige deel aangekocht bij een stoppende agrariër uit de gemeente Reusel-De Mierden waarbij voldaan wordt aan de provinciale regeling.

Beoogde herontwikkeling van het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan dan wel het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. De locatie De Strook 1 is gelegen ten oosten van de kern Reusel en de locatie Voort 13a is gelegen ten westen van de kern Reusel. In navolgende figuur is het plangebied weergegeven op luchtfoto, waarbij beide locaties nader zijn uitgelicht.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving met Voort 13a in het westen en De Strook 1 in het oosten

Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen. De locatie De Strook 1 is gelegen op twee percelen, te weten: gemeente Reusel, sectie F, nummer 262 en 263. De locatie Voort 13a is gelegen op de percelen Reusel, sectie E, nummer 1071, 1315, 1317, 1318, 1576, 1577, 1578 en 1579. Het plangebied omvat niet de volledige percelen, maar zijn begrensd tot de huidige agrarische bouwvlakken. De gronden buiten de agrarische bouwvlakken zullen met de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen ondergaan en worden derhalve niet meegenomen bij onderhavige bestemmingsplanherziening. Slechts een klein gedeelte grenzend aan het bouwvlak Voort 13a zal met onderhavige herziening worden meegenomen, om te kunnen komen tot logische woningbouwkavels.

In navolgende figuren is de begrenzing van het plangebied weergegeven, waarbij de kadastrale percelen eveneens inzichtelijk zijn gemaakt.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied, locatie De Strook 1



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied, locatie Voort 13a

Initiatiefnemer is samen met twee broers en een zus eigenaar van de kadastrale percelen binnen het plangebied. In navolgende tabel is de eigendomssituatie van het plangebied weergegeven.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar
Reusel	E	1071	Dhr. C. Lauwers
Reusel	E	1315	Dhr. P.H. Lauwers
Reusel	E	1317	Mevr. B.J.M. Lauwers
Reusel	E	1318	Dhr. C. Lauwers
Reusel	E	1576	Dhr. C. Lauwers
Reusel	E	1577	Dhr. H.G. Lauwers
Reusel	E	1578	Dhr. H.G. Lauwers
Reusel	E	1579	Dhr. C. Lauwers
Reusel	F	262	Dhr. C. Lauwers
Reusel	F	263	Dhr. C. Lauwers

Tabel 1: Eigendomssituatie plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties De Strook 1 en Voort 13a ten doel. De intensieve veehouderij aan De Strook 1 zal worden omgezet naar overig agrarisch bedrijf, waarbij de stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zullen worden gesaneerd. De veehouderij aan Voort 13a wordt verplaatst naar de locatie De Strook 1, waarbij de locatie Voort 13a wordt omgezet naar woningbouwlocatie ten behoeve van de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning en de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 De Strook 1

De locatie De Strook 1 te Reusel is thans in gebruik voor de intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij. Navolgende dierenaantallen zijn vergund op de veehouderij aan De Strook 1:

5541 SG, De Strook 1, REUSEL

Beschikkingdatum: 17-02-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.2.1		bedrijf	0,21	1024	215	47	0	7987,20	76
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	246	148	22	0	1918,80	18
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	94	780	63	24	2622,60	15
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.3		bedrijf	2,50	210	525	50	55	3927	37
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	125	525	42	33	2337,50	22
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	4	22	3	1	74,80	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.13.1		bedrijf	1,20	126	151	90	6	2898	19
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	50	175	50	2	1150	8
					Totaal	1879	2541	367	121	22915,90	196
										Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 4: Vergunde dierenaantallen De Strook 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Ter plaatse is thans sprake van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 2.893 m², waarvan 1.803 m² in gebruik is voor de intensieve veehouderij. Navolgende foto's geven een impressie van de locatie De Strook 1 in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto huidige situatie plangebied, locatie De Strook 1 (Bron: Google Streetview)



Figuur 6: Huidige bebouwing ter plaatse van De Strook 1

2.2 Voort 13a

De locatie Voort 13a is thans in gebruik voor de grondgebonden veehouderij met herten en scharrelvarkens. Ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel is nog sprake van een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. Navolgende dieren aantallen zijn vergund:

Stal	Diercategorie / huisvestingssysteem / Rav-code	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie		Fijn stofemissie	
			Ammoniak-emissie-factor	Totaal ammoniak	Geur-emissie-factor	Totaal geur	Fijn stof-emissie-factor	Totaal fijn stof
1	Vleesvarkens, scharrel vleesvarkens, overige huisvestingsystemen D 3.3.2	100	3,0	300	23	2.300	275	27.500
1	Herten, op stro	90	-	-	-	-	57	5.130
Totaal				300		2.300		32.630

Figuur 7: Vergunde dieren aantallen Voort 13a

De agrarische bebouwing ter plaatse verkeert in slechte staat. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de locatie Voort 13a in de huidige situatie.



Figuur 8: Foto's huidige situatie plangebied, locatie Voort 13a

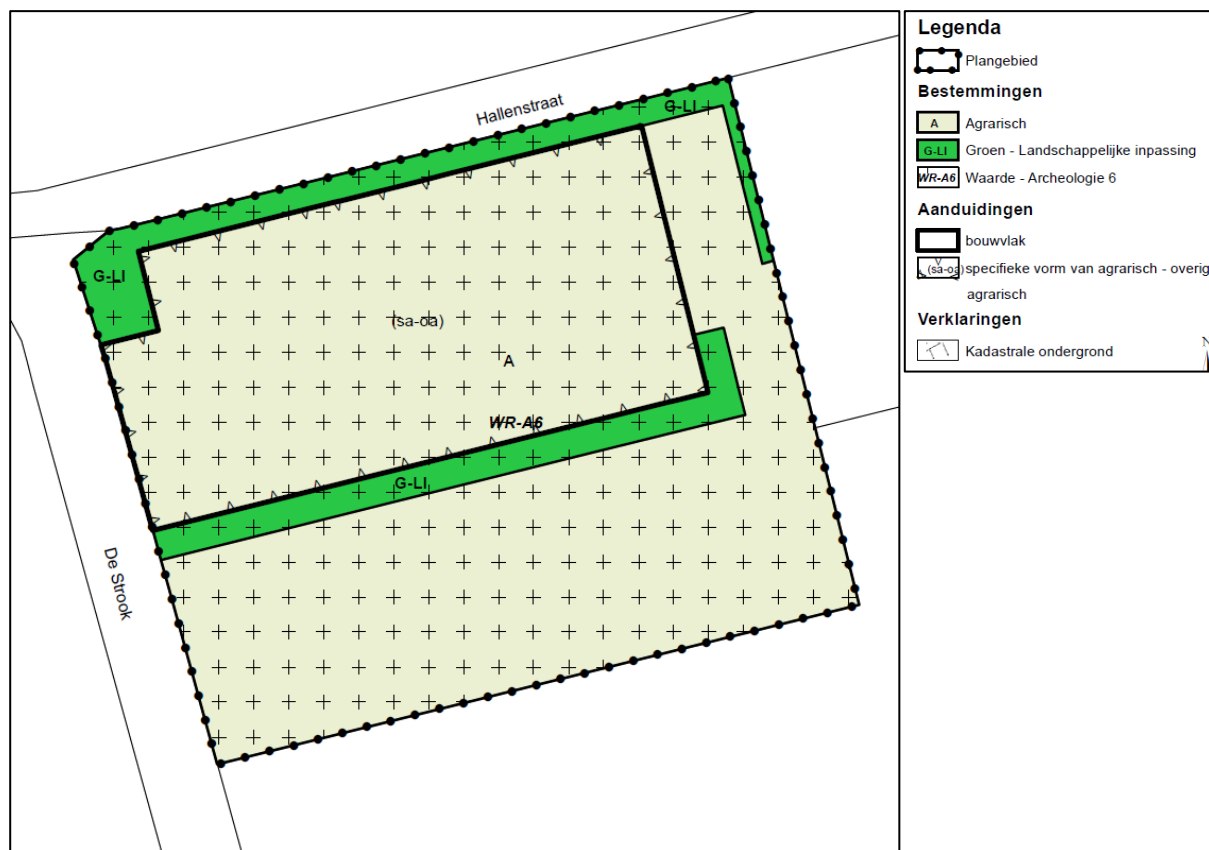
Ter plaatse wordt tevens een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt thans gerealiseerd in het noordwesten van het plangebied.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogde ontwikkeling

3.1.1 De Strook 1

Beoogd wordt de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel te saneren. De stallen in gebruik voor de varkenshouderij, met een oppervlakte van 1.803 m² zullen worden gesaneerd in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De erfverharding tussen de slopen bebouwing wordt eveneens verwijderd. De omgevingsvergunning voor het houden van varkens wordt in samenhang met de sloop ingetrokken en de betreffende dierrechten worden doorgehaald. Beoogd wordt de intensieve veehouderij om te zetten naar overig agrarisch bedrijf in de vorm van hertenfokkerij. Een stal met een oppervlakte van 850 m², een berging met een oppervlakte van 240 m² en een kantoor-/ en verkoopgedeelte met een oppervlakte van 100 m² zal behouden blijven ten behoeve van deze veehouderijtak. Deze bebouwing is niet in gebruik voor de intensieve veehouderij. Het bouwvlak ter plaatse zal in overeenstemming worden gebracht met de beoogde veehouderij, waarmee deze wordt verkleind van 16.270 m² naar 6.863 m² en waarmee de aanduiding 'intensieve veehouderij' zal worden gewijzigd naar 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf'. De thans aanwezige landschapselementen worden juridisch verankerd middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie ter plaatse van de locatie De Strook 1 weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig bestemmingsplan.

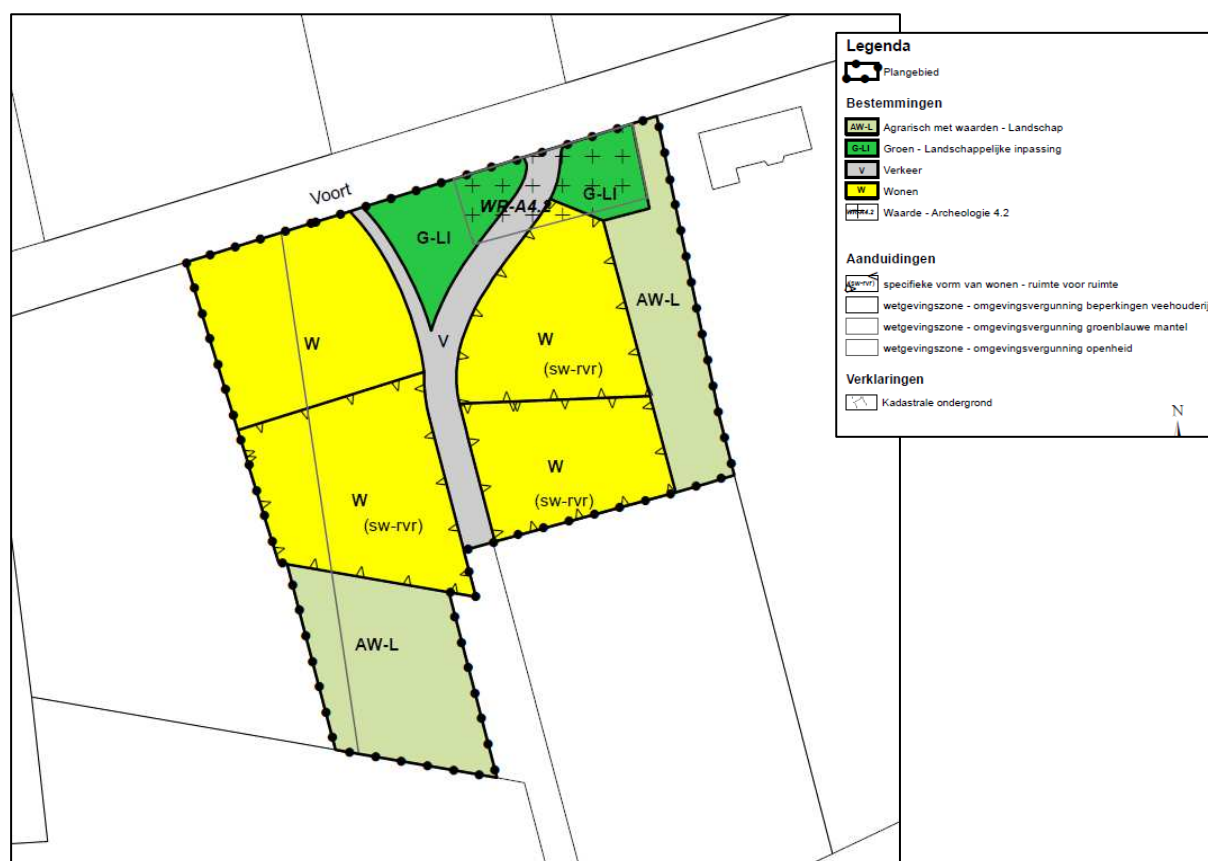


Figuur 9: Beoogde planologische situatie plangebied, locatie De Strook 1

VASTGESTELD

3.1.2 Voort 13a

Beoogd wordt de veehouderij ter plaatse van de locatie Voort 13a in haar geheel te saneren. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. De locatie zal worden omgezet naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gedeeltelijk gegenereerd uit de sanering van de intensieve veehouderij aan De Strook 1 te Reusel en zullen voor het ontbrekende deel worden aangekocht een stoppende agrariër binnen de gemeente Reusel-De Mierden, waarbij is voldaan aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie van de locatie Voort 13a weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 10: Beoogde planologische situatie plangebied, locatie Voort 13a

3.2 Bebouwing binnen plangebied

3.2.1 De Strook 1

De bebouwing in gebruik voor de intensieve veehouderij ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Een stal met een oppervlakte van 850 m², een berging met een oppervlakte van 240 m² en een kantoor-/ en verkoopgedeelte met een oppervlakte van 100 m², allen niet in gebruik voor de intensieve veehouderij, zullen met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. De huidige bedrijfswoning zal met de beoogde herontwikkeling eveneens behouden blijven. Initiatiefnemer zal ter plaatse een overig agrarisch bedrijf in de vorm van

hertenfokkerij blijven exploiteren. In navolgende figuur is de te slopen en de te handhaven bebouwing en erfverharding ter plaatse van de locatie De Strook 1 weergegeven.



Figuur 11: Te saneren en te behouden bebouwing en erfverharding ter plaatse van de locatie De Strook 1

3.2.2 Voort 13a

Ter plaatse van de locatie Voort 13a is thans nog sprake van agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.145 m². Deze gebouwen verkeren in bouwkundig slechte staat en zullen met de beoogde herontwikkeling derhalve worden gesaneerd. Ter plaatse van de locatie Voort 13a is thans een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt thans gerealiseerd in het noordwesten van het agrarisch bouwvlak. In navolgende figuur is de te saneren bebouwing en erfverharding ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel inzichtelijk gemaakt.



Figuur 12: Te saneren bebouwing en erfverharding ter plaatse van de locatie Voort 13a

3.3 Beeldkwaliteit

De vier beoogde eigentijdse woonboerderijen in het plangebied, bestaande uit voormalige agrarische bedrijfswoning en drie Ruimte voor Ruimte woningen, vormen samen een cluster van bebouwing rondom de nieuw te vormen "plaatse". Voor de beeldkwaliteit is echter ook de verbondenheid met Voort 28, gelegen aan de noordzijde van deze plaatse, van belang.

Dergelijke bebouwingsclusters of hofjes hebben zich vanuit historisch perspectief organisch ontwikkeld. In dat verband is het wenselijk dat de nieuwe bebouwing ook deze organische groei uitstraalt. Enige differentiatie in de bebouwing onderling is derhalve gewenst. Uiteraard met dien verstande dat het plangebied als geheel een samenhang uitstraalt. Landelijk maar toch eigentijds zijn hierin sleutelwoorden.

Om de bebouwing in het plangebied meer te laten zijn dan een aantal losse woningen bij elkaar is het van essentieel belang dat er samenhang aanwezig is tussen de vijf bovengenoemde bouwvolumes zodat deze zich als een ruimtelijke eenheid in de omgeving presenteren. De drie Ruimte voor Ruimte woningen, de moderne langgevelboerderij op Voort 28 en de vergunde bedrijfswoning op Voort 13a dienen duidelijk familie van elkaar te zijn. Het is niet de bedoeling dat alle woningen identiek aan elkaar zijn maar dat er door middel van eigentijdse architectuur toch een samenhang gecreëerd wordt.

Bij voorkeur wordt gestreefd naar landelijke stijlkenmerken, aangevuld met eigentijdse hedendaagse architectuur. Hierdoor wordt het idee van het organisch ontstaan van het bebouwingscluster versterkt, en kan tevens voldaan worden aan de huidige normen van het bouwbesluit. (Energie en duurzaamheid, lichtinval etc.).

Navolgend zijn enkele afbeeldingen weergegeven van architectuur waaruit dit duidelijk blijkt. De afbeeldingen zijn de renderingen van de moderne langgevelboerderij in aanbouw op Voort 28 en de reeds vergunde bedrijfswoning op voort 13a. Navolgende referentiebeelden zijn ter illustratie. De te hanteren maatvoeringen kunnen afwijken.



Figuur 13: Referentiebeelden architectuur (Lauwers Ontwerp), locatie Voort 28 (1)



Figuur 14: Referentiebeelden architectuur (Lauwers Ontwerp), locatie Voort 28 (2)



Figuur 15: Referentiebeelden architectuur (Lauwers Ontwerp), locatie Voort 13a (1)

VASTGESTELD



Figuur 16: Referentiebeelden architectuur (Lauwers Ontwerp), locatie Voort 13a (2)

Voor de beoogde woningen binnen het plangebied worden navolgende beeldkwaliteitseisen gehanteerd:

Plaatsing:

- 4 vrijstaande woningen
- De rooilijn dient afgestemd te worden op de belendende percelen
- Parkeren op eigen terrein

Massa en vorm

- Woningtype: vrijstaande woningen
- Hoofdgebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap
- De maximale goothoogte bedraagt 5 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter
- De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3, respectievelijk 5,5 meter
- De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen
- Aan- en bijgebouwen: Aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

Gevelkarakteristiek

- Woningen dienen georiënteerd te zijn op de openbare ruimte
- Gevelkarakteristiek refereert naar de agrarische gebouwen in het buitengebied en worden op een eigentijdse architectuur ingevuld
- Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken mogen eigentijds benaderd worden

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- De detaillering dient zorgvuldig te zijn
- Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling

3.4 Landschappelijke inpassing

3.4.1 De Strook 1

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel wordt de intensieve veehouderij omgezet naar overig agrarisch bedrijf in de vorm van hertenfokkerij. De stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij

zullen worden gesaneerd. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De locatie De Strook 1 is reeds landschappelijk goed ingepast.

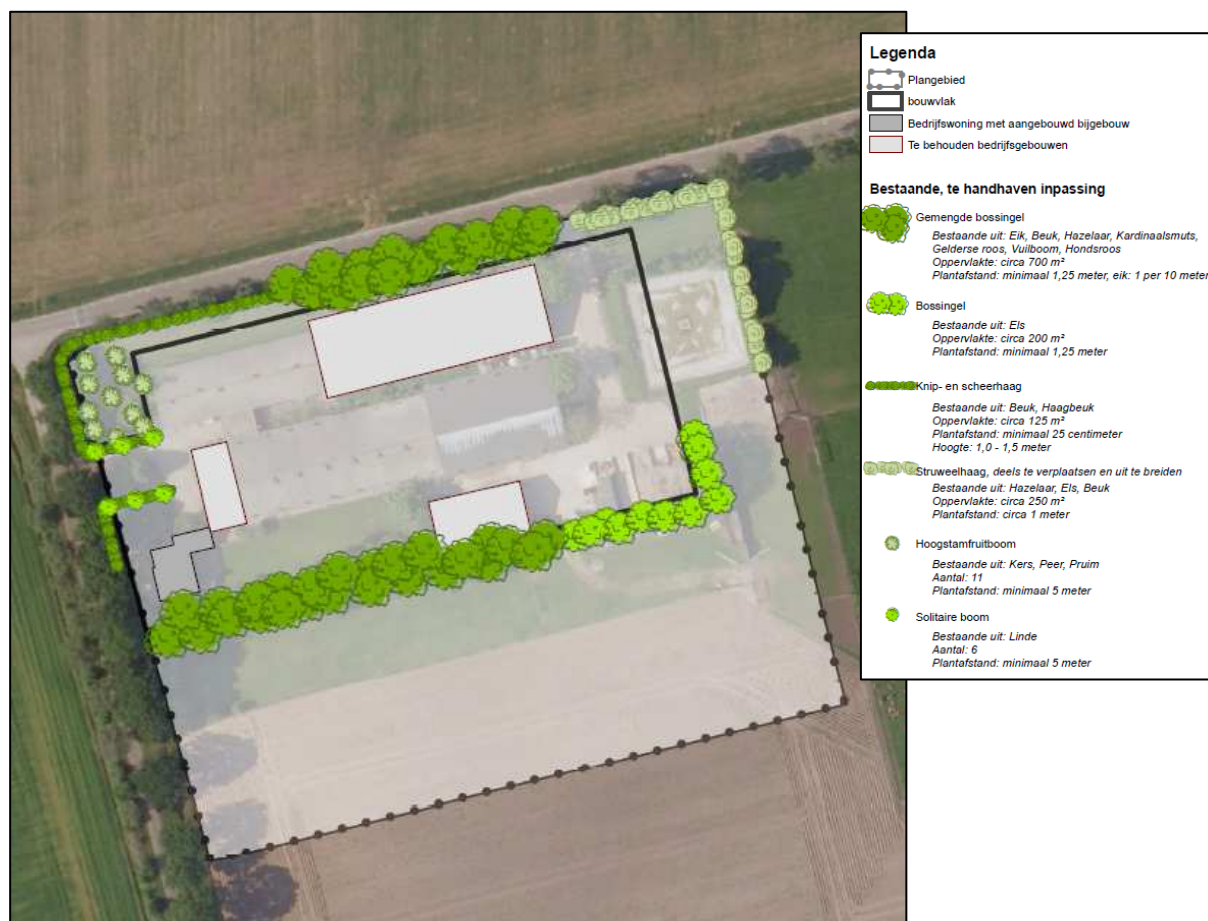
Ten noorden van de noordelijke stal is thans sprake van een forse bomenrij, waardoor vanuit de Hallenstraat het zicht op de aanwezige bebouwing wordt ontnomen. Deze bomenrij bestaat uit eik, beuk, hazelaar, kardinaalsmuts, gelderse roos, vuilboom en hondsroos en kent ter plaatse van de te behouden bebouwing een breedte van circa 7 meter. Vanaf de te saneren bebouwing richting het westen van de locatie, tot aan de straat De Strook, is thans sprake van een lage knip- en scheerhaag, bestaande uit beuk en haagbeuk. Aan de voorzijde van het perceel, op de hoek De Strook en Hallenstraat, is sprake van een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd door de vanuit het oosten beginnende beukenhaag. Op gemeentegrond wordt, aan de andere zijde van de aanwezige sloot, deze knip- en scheerhaag begeleid door een aantal berkenbomen.

Ten zuiden van de zuidelijke stal is sprake van een bomenrij met een breedte van ten minste 6,5 meter, eveneens bestaande uit eik, beuk, hazelaar, kardinaalsmuts, gelderse roos, vuilboom en hondsroos.

Het westen van de locatie is eveneens landschappelijk ingepast middels een forse voortuin. De straat wordt begeleid middels een bomenrij in de vorm van eiken, wat tevens bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het plangebied. Deze bomenrij staat op gemeentegrond en blijft in onderhavig bestemmingsplan dan ook buiten beschouwing.

De mestzak in het oosten van het plangebied wordt begeleid door een struweelhaag bestaande uit hazelaar, els en beuk. De mestzak zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. De struweelhaag zal grotendeels behouden blijven. Voor een logische invulling van het perceel, wordt het noordelijke deel van de struweelhaag verplaatst verder richting het noorden, parallel aan de straatzijde. Deze struweelhaag zal daarmee worden uitgebreid aan de straatzijde. Bij de sleufsilo's is sprake van een elzenhaag, welke met de beoogde herontwikkeling behouden blijft.

De aanwezige landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. Aan deze landschapselementen wordt dan ook de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegekend, waarbij in de bestemmingsplanregels is verankerd dat deze landschapselementen behouden blijven en duurzaam worden onderhouden. In navolgende figuur zijn de te handhaven landschapselementen weergegeven. Deze schets is als bijlage bij de regels gevoegd waarbij is verankerd dat deze beplanting duurzaam onderhouden wordt.



Figuur 17: Landschapselementen De Strook 1

3.4.2 Voort 13a

De locatie Voort 13a is gelegen aan een relatief smal, oud lint en heeft ondanks de aanwezigheid van beplanting geen duidelijk groen geraamte. Het bestaande groen op het perceel is daarmee typisch voor de omgeving waarin het gelegen is. Ook in dit landschap is de kenmerkende groenstructuur vervaagd. Het betreft een landschapstype van oude cultuurgronden (kampen en oude graslanden) op een dikke eerdlaag (de Reusel). De aanwezigheid van beekloop de Reusel heeft lange tijd het landschap bepaald maar door ruilverkaveling en schaalvergroting is dit kenmerkende landschapselement geneutraliseerd. In het heideontginningslandschap komen dan ook voornamelijk veel rechte lijnen voor, duidend op de ontginning en de industrialisering van het landschap. Uitbreiding vond lange tijd plaats voor aanleg van akkercomplexen op hoge overgangen naar dekzandruggen. Dit is nog te herleiden uit de vele boerenerven langs oude linten. In dit landschap is het kleinschalige agrarische bedrijf van initiatiefnemer ter plaatse een typische verschijning.

Ondanks de vervaagde groenstructuren in het landschap, kan worden ingespeeld op historische, landschappelijke waarden. Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt zo veel als mogelijk gekozen voor inheemse beplanting en potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plaatse zijn de elzenhagen kenmerkend samen met onder andere de berk en beukenhagen. (Achtergrond afkomstig van studie locatie stedenbouwkundige ir. Paul Winkelmolen).

Ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel wordt een drietal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast.

FASTGESTELD

Aan de noordzijde van het perceel, langs de Voort, wordt contact gezocht met passanten, door middels een grasveld met daarin een solitaire boom enige openheid te vatten. Middels subtiel aangebrachte stukken bosplantsoen wordt de bestaande verkaveling gevolgd waardoor de twee meest oostelijke percelen opgenomen worden in de huidige situatie. Deze twee percelen worden gescheiden door een knip- en scheerhaag bestaande uit beuk, haagbeuk en/of veldesdoorn. Ook de eigen weg wordt door stukjes knip- en scheerhaag begeleid. De twee westelijke percelen worden eveneens gescheiden door een knip- en scheerhaag. Het perceel aan de Voort wordt ook aan de oostzijde afgeschermd middels een bestaande, te handhaven knip- en scheerhaag.

Om een zachte overgang naar het landschap te realiseren, wordt in het westen een struweelhaag beoogd, bestaande uit streekeigen beplanting als haagbeuk, hazelaar, kornoelje, meidoorn, sleedoorn en vlier. De knotbomenrij in het zuiden van het plangebied wordt met de beoogde herontwikkeling eveneens gecontinueerd ten westen van het plangebied middels een zevental nieuwe knotbomen.

Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets met de beoogde landschappelijke inpassing. De inrichtingsschets als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Deze landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 18: Inrichtingsvoorstel verkaveling en landschappelijke inpassing locatie Voort 13a

3.5 Ontsluiting en parkeren

Met de beoogde herontwikkeling zal de ontsluiting ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel niet wijzigen. Het agrarisch bedrijf zal daarmee na herontwikkeling ontsloten zijn aan zowel De Strook, voor wat betreft de bedrijfswoning, als aan de Hallenstraat voor wat betreft de bedrijfsgebouwen. De locatie biedt voldoende ruimte om te parkeren en manoeuvreren op eigen terrein.

Ter plaatse van de locatie Voort 13a zal een drietal Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. Tevens wordt de geprojecteerde bedrijfswoning vervangen door een reguliere burgerwoning. Deze woningen zullen gezamenlijk een erf vormen, waarbij niet alle woningen op de Voort georiënteerd zullen zijn. In het schetsontwerp van beoogde herontwikkeling is uitgegaan van een 'plaatse' van grasvelden en bomen met daarbij een ongelijke 'vork' als zijnde ontsluiting vanaf de Voort. Een nieuwe ontsluitingsweg zal dan ook worden aangelegd, waarbij tevens voor gemotoriseerd verkeer de achtergelegen akkerlanden in het zuiden bereikbaar zullen zijn.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij in elk geval per woning minimaal twee parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, exclusief garage. De beoogde woningbouwkavels bieden hiertoe voldoende ruimte. De parkeernorm wordt tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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.

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. Ter plaatse van de locatie Voort 13a wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden drie Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. 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. Met de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt ook niet voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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 RO 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 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;
- de 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 geleidingszones 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.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016)

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 bouwvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure

VASTGESTELD

gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.2.2 Aanduiding locatie De Strook 1 in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van de locatie De Strook 1 in de Verordening ruimte.



Figuur 19: Aanwijzing De Strook 1 in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is voor wat betreft de locatie De Strook 1 te Reusel voor een klein gedeelte aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ter plaatse van deze aanduiding kan onder voorwaarden worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Eventuele stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de locatie De Strook 1 niet voorzien in stedelijke ontwikkeling. Gezien de agrarische omgeving ter plaatse, wordt dit ook niet als wenselijk geacht.



Figuur 20: Aanduiding locatie De Strook 1 in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is voor wat betreft de locatie De Strook 1 te Reusel in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelands economie nagestreefd. De beoogde herontwikkeling draagt hieraan bij. Verderop in onderhavige subparagraaf wordt het beoogde overig agrarisch bedrijf binnen het gemengd landelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 21: Aanduiding locatie De Strook 1 in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

In de omgeving van het plangebied is zowel de 'Groenblauwe mantel' als de 'Ecologische hoofdstructuur' gelegen. Het plangebied is echter voor wat betreft de locatie De Strook 1 te Reusel niet aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' of de 'Ecologische hoofdstructuur'.

VASTGESTELD

4.2.2.3 Aanduiding locatie Voort 13a in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van de locatie Voort 13a in de Verordening ruimte.



Figuur 22: Aanduiding locatie Voort 13a in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

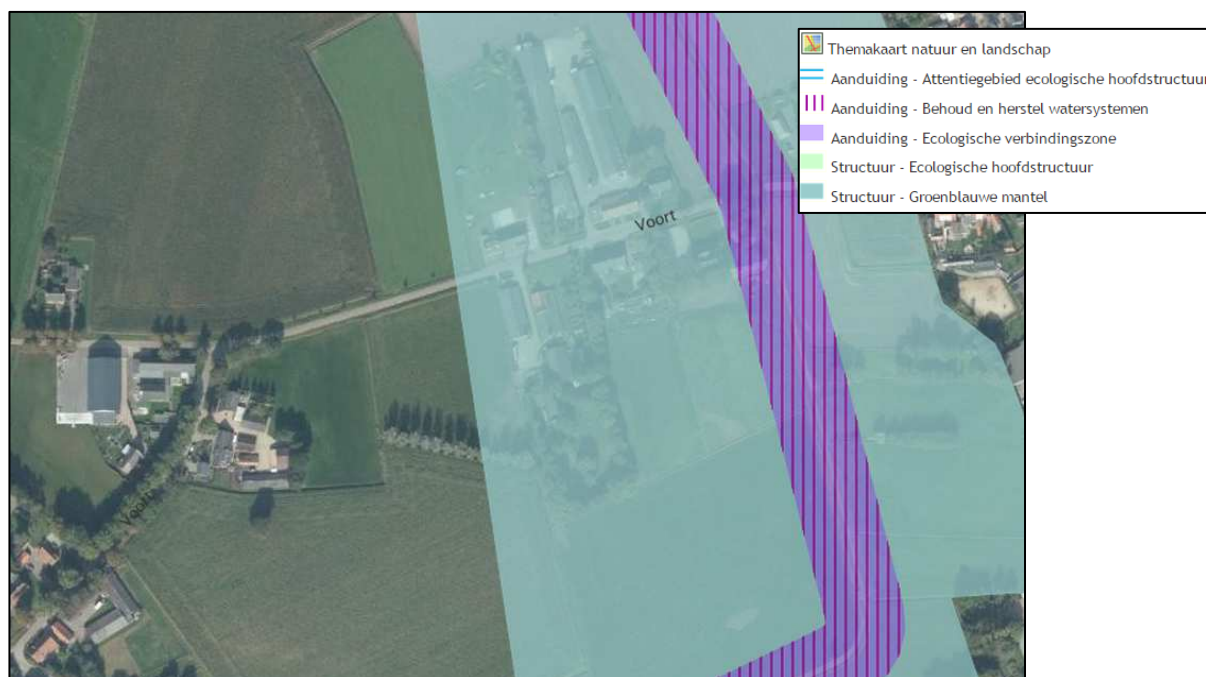
Het westelijke gedeelte van de locatie Voort 13a is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Beoogde herontwikkeling voor oprichting van de drie Ruimte voor Ruimte woningen en omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woonbestemming, betreft een passende ontwikkeling ter plaatse.



Figuur 23: Aanduiding locatie Voort 13a in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Aan de locatie Voort 13a is in de Verordening ruimte de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' toegekend. Binnen deze aanduiding wordt uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij in principe niet toegestaan. De beoogde sanering van de grondgebonden veehouderij ter plaatse betreft derhalve een passende ontwikkeling binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

De locatie Voort 13a is in de Verordening ruimte voor wat betreft het meest westelijk gelegen gedeelte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Verderop in deze paragraaf wordt de beoogde woningbouw binnen het gemengd landelijk gebied nader toegelicht.



Figuur 24: Aanduiding locatie Voort 13a in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het overige gedeelte van de locatie Voort 13a is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Verderop in deze paragraaf wordt de beoogde woningbouw binnen de 'Groenblauwe mantel' nader toegelicht.

4.2.2.4 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.

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.

Met de beoogde herontwikkeling van de locatie De Strook 1 wordt een agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij met een oppervlakte van 16.270 m² omgezet naar een overig agrarisch bedrijf met een bouwvlak met een oppervlakte van 6.863 m². Een stal met een oppervlakte van 850 m², een berging met een oppervlakte van 240 m² en een kantoor- en verkoopruimte met een oppervlakte van 100 m² blijft behouden ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De bebouwing in gebruik voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van 1.803 m² zal in samenhang met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing beoogd. Sprake is derhalve van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ter plaatse van de locatie Voort 13a wordt de bedrijfswoning omgezet naar reguliere bedrijfswoning. Daarbij worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.145 m² gesloopt en worden drie woningen beoogd in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Door hergebruik van de bedrijfswoning in de vorm van burgerwoning, waarbij de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot, wordt toepassing gegeven aan het zorgvuldig ruimtegebruik. Bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen hoeft geen toepassing gegeven te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan 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. De omzetting van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning wordt door

de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' beschreven als categorie 3-ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel zal het agrarisch bouwvlak worden verkleind van 16.270 m² tot 6.863 m². Het agrarisch bouwvlak kent een waarde van € 20,-/m², de agrarische bedrijfswoning kent een waarde van € 50.000,- en de waarde agrarisch onbebouwd kent een waarde van € 5,-/m². Ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal daarmee sprake zijn van bestemmingsplanverlies van in totaal € 141.105,-. Derhalve hoeft ter plaatse geen tegenprestatie te worden geleverd in het kader van de kwaliteitsverbetering.

Bij de omzetting van bedrijfswoning aan Voort 13a naar burgerwoning dient wel een kwaliteitsverbetering te worden geleverd. Ter plaatse zal namelijk sprake zijn van een waardevermeerdering van de grond ter plaatse, waarbij een tegenprestatie dient te worden geleverd in het kader van de landschapsinvesteringsregeling. Buiten het bouwvlak wordt tevens een klein gedeelte agrarisch onbebouwde grond omgezet naar woonbestemming, waarmee een logische indeling van kavels wordt gecreëerd. Deze grond zal eveneens in waarde stijgen. Ter plaatse wordt tevens een gedeelte van het agrarisch bouwvlak afgewaardeerd naar de bestemmingen 'Groen – Landschappelijke inpassing', 'Verkeer' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven, waarbij de gronden onder de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels buiten beschouwing zijn gelaten in zowel de huidige als toekomstige waardebepaling. De waarde van de woningbouwkavel wordt volgens de Kempenregeling gestaffeld berekend. De eerste 500 m² wordt getaxeerd op een waarde van € 360,-/m², de volgende 500 m² wordt getaxeerd op een waarde van € 160,-/m² en alle overige meters kennen een waarde van € 60,-/m². De kavel van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 1.360 m² en kent daarmee een waarde van € 291.600,-.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch bouwvlak excl. RvR kavels	4613	€ 20,00	€ 92.260,00
Agrarisch bouwvlak t.p.v. RvR kavels	3240	N.v.t.	€ -
Agrarische bedrijfswoning	N.v.t.	N.v.t.	€ 50.000,00
Agrarisch onbebouwd excl. RvR kavels	123	€ 5,00	€ 615,00
Agrarisch onbebouwd incl. RvR kavels	104	N.v.t.	€ -
Totaal oud	8080		€ 142.875,00
Ruimte voor Ruimte kavel 1	1375	N.v.t.	€ -
Ruimte voor Ruimte kavel 2	1074	N.v.t.	€ -
Ruimte voor Ruimte kavel 3	909	N.v.t.	€ -
Wonen	1360		€ 291.600,00
Groen - Landschappelijke inpassing	720	€ 1,00	€ 720,00
Verkeer	649	€ 1,00	€ 649,00
Agrarisch onbebouwd	1993	€ 5,00	€ 9.965,00
Totaal nieuw	8080		€ 302.934,00
Bestemmingswinst			€ 160.059,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 32.011,80
Bestemmingswinst		€ 160.059,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 2: Te leveren tegenprestatie

VASTGESTELD

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de locatie Voort 13a sprake zal zijn van een bestemmingswinst van € 160.059,-. Derhalve dient ter plaatse een tegenprestatie te worden geleverd van € 32.011,80,-.

Initiatiefnemer zal ter plaatse van de locatie Voort 13a voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.145 m² saneren en circa 500 m² erfverharding. In navolgende tabel is het kostenoverzicht voor het saneren van deze bebouwing en erfverharding weergegeven.

Te saneren	Oppervlakte in m ²	Kosten per m ²	Kosten
Bedrijfsgebouwen	1145	€ 25,00	€ 28.625,00
Erfverharding	500	€ 5,00	€ 2.500,00
Totaal			€ 31.125,00

Tabel 3: Kosten te saneren bebouwing en verharding

De sanering van de bedrijfsgebouwen en erfverharding zal € 31.125,- aan saneringskosten met zich meebrengen.

De beoogde woningen binnen het plangebied worden tevens landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt veelal gezien als 'reguliere landschappelijke inpassing van de woningen'. Daarnaast wordt buiten het plangebied een extra inspanning geleverd in de vorm van de aanplant van een rij knotbomen. In paragraaf 3.4.2 is de beoogde landschappelijke inpassing reeds nader toegelicht. Deze knotbomen kunnen worden ingezet in het kader van de landschapsinvesteringsregeling. Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten voor de kwaliteitsverbetering voor wat betreft deze extra investering in het landschap (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant, 28 april 2011). De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg en voor het onderhoud van het landschapselement. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen.

Element	volgnr.	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L9 Knotboom	1	7	€ 11,06	st	€ 77,42	€ 7,50	st/jr	€ 52,50	€ 525,00		€ 602,42
Trajectbegeleiding	2									€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totaal											€ 2.102,42

Tabel 4: Tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing

Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve een extra inspanning geleverd van € 2.102,42 in de vorm van landschappelijke inpassing met knotbomen. De tegenprestatie met sloop en landschapselementen heeft derhalve een omvang van € 33.227,42. Met de beoogde sanering wordt derhalve middels de sloop van overtollige bebouwing en erfverharding en de landschappelijke inpassing voldaan aan de voorwaarde voor te leveren tegenprestatie (€ 32.011,80). Tussen de gemeente Reusel-De Mierden en initiatiefnemer zullen middels een anterieure overeenkomst afspraken worden vastgelegd over deze tegenprestatie. De landschappelijke inpassing wordt tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2.5 Overige agrarische bedrijven binnen gemengd landelijk gebied

De locatie De Strook 1 te Reusel is aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan op grond van artikel 7.6 van de Verordening ruimte voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij omgezet naar overig agrarisch bedrijf in de vorm van hertenfokkerij, waarbij het bouwvlak wordt verkleind van 16.270 m² naar 6.863 m². Gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, waarbij tevens overtollige bebouwing, thans in gebruik voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van 1.803 m² zal worden gesaneerd. Aan de omschakeling en verkleining van het agrarisch bedrijf ter plaatse worden geen nadere eisen gesteld in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

4.2.2.6 Wonen in Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel

De locatie Voort 13a is gedeeltelijk gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied en gedeeltelijk binnen de Groenblauwe mantel. Voor beide gebieden geldt dat nieuwbouw van woningen in principe is uitgesloten.

Echter, de artikelen 6.7, vierde lid (Groenblauwe mantel) en 7.7, vierde lid (Gemengd landelijk gebied) bepalen dat een voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet naar burgerwoning, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling zal overtollige bebouwing worden gesloopt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt tevens splitsing in meerdere wooneenheden niet toegestaan. Voldaan wordt derhalve aan de voorwaarden voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

De artikelen 6.8 (Groenblauwe mantel) en 7.8 (Gemengd landelijk gebied) bepalen eveneens dat kan worden afgeweken van het verbod van nieuwbouw van woningen, mits gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, en mits kan worden voldaan aan de provinciale 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Ter plaatse van het plangebied worden drie Ruimte voor Ruimte woningen beoogd.

Een bebouwingsconcentratie betreft volgens de Verordening ruimte een *"kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster"*. Een kernrandzone betreft het *"overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie"*. Een bebouwingslint betreft een *"min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied"* en een bebouwingscluster betreft een *"vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied"*.

De locatie Voort 13a is gelegen in een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen in de directe nabijheid van het bestaand stedelijk gebied van Reusel. In de omgeving is relatief veel bebouwing in de vorm van (burger)woningen, waarbij ook de agrarische functie afneemt en steeds meer sprake is van burgerwoonbestemmingen. Gesteld kan dan ook worden dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

Voldaan kan worden aan de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze voorwaarden worden in navolgende subparagraaf nader toegelicht.

4.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

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.

Herontwikkeling van het plangebied is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De huidige intensieve veehouderij aan De Strook 1 te Reusel zal worden gesaneerd, waarbij een overig agrarisch bedrijf behouden blijft. Alle bebouwing in gebruik voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van 1.803 m², zal worden gesaneerd in het kader van Ruimte voor Ruimte. De locatie Voort 13a zal worden omgezet van grondgebonden veehouderij tot woningbouwlocatie, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en waarbij drie nieuwe woningen worden beoogd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gedeeltelijk gegenereerd uit de sloop van de intensieve veehouderij aan De Strook 1. Deze sanering genereert 1,803 bouwtitel. De overige 1,197 bouwtitel zullen worden aangekocht bij een stoppende agrariër uit de gemeente Reusel-De Mierden, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling.

De voorwaarden uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 worden navolgend punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

1. *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.*

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal 1.803 m² agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt welke in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij. De overige 1,197 bouwtitel zal worden aangekocht, waarvoor nog eens 1.197 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt. Derhalve heeft voldoende sloop plaatsgevonden. De bewijsstukken voor de drie bouwtitels zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden aangeleverd.

2. *De bouw van de woningen 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.*

De locatie Voort 13a is gelegen in een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen in de directe nabijheid van het bestaand stedelijk gebied van Reusel. In de omgeving is relatief veel bebouwing in de vorm van (burger)woningen, waarbij ook de agrarische functie afneemt en steeds meer sprake is van burgerwoonbestemmingen. Op grond van de begripsbepalingen uit de Verordening ruimte kan worden gesteld dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

3. *De bouw van de woningen 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 zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. *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 (gedeeltelijk) en de groenblauwe mantel (gedeeltelijk).

5. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden verloren. De te saneren bebouwing aan De Strook 1 bezit geen cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling wordt het plangebied tevens landschappelijk ingepast, wat ten goede komt van de landschapswaarden ter plaatse. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is nader gemotiveerd dat ter plaatse geen waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets aangetoond dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechtert.

6. *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 worden ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

7. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.*

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'.

8. *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. In onderhavige toelichting is reeds de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing nader toegelicht. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal ook altijd nog worden getoetst door de welstandscommissie.

9. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*

De stallen ter plaatse van het plangebied hebben geen cultuurhistorische waarden.

10. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen 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.*

Ter plaatse van het plangebied, aan de locatie De Strook 1, wordt 1.803 m² aan stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, overeenkomende met 1,803 bouwtitel. Per bouwtitel zal tevens 3.500 kg. fosfaat worden doorgehaald. Het ontbrekende deel om te komen tot 3 bouwtitels zal worden aangekocht door initiatiefnemer. Vaststelling van onderhavig bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn en de milieurechten zijn doorgehaald.

11. *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 onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet naar 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch', waarbij tevens het bouwvlak aanzienlijk wordt verkleind. Zeker zal daarmee worden gesteld dat de exploitatie van een intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op de eigen saneringslocatie. De ontbrekende 1,197 bouwtitel zal worden aangekocht bij een particulier uit de gemeente Reusel-De Mierden, waarbij wordt voldaan aan de beleidsregeling. Daarbij zal dan ook zeker zijn gesteld dat ter plaatse van de saneringslocaties voorzien is van een passende herbestemming.

12. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

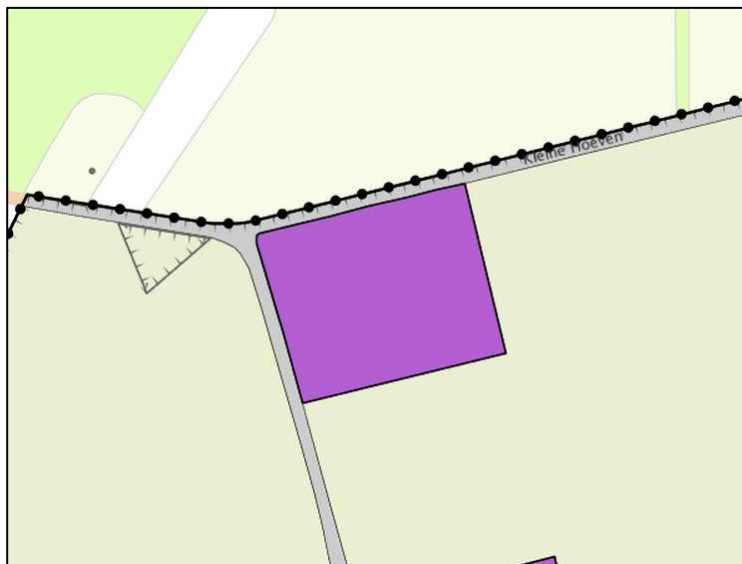
In ruil voor de sanering van de intensieve veehouderijlocaties worden bouwtitels voor Ruimte voor Ruimte gegenereerd. Deze bouwtitels maken de sanering van de intensieve veehouderijlocaties financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

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.

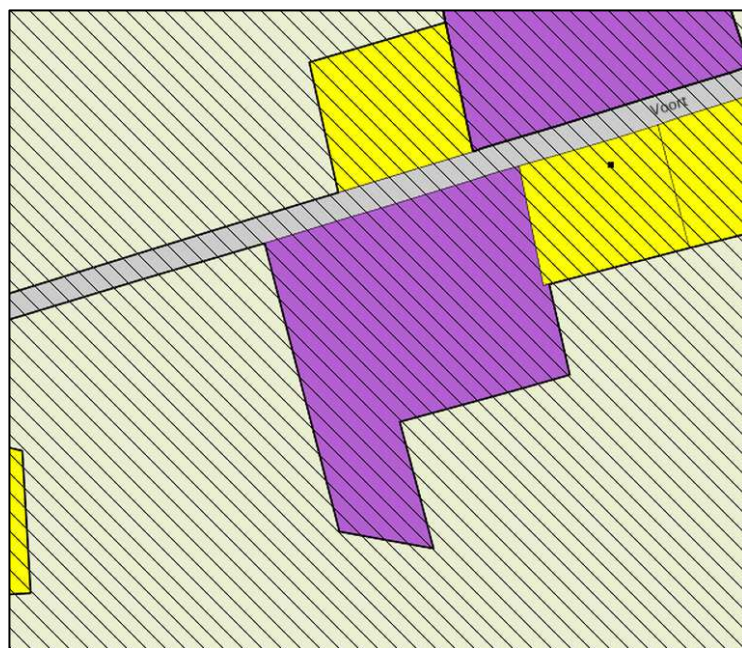
Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel.



Figuur 25: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van De Strook 1

De locatie De Strook 1 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' en kent de gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied' en de aanduiding 'Intensieve veehouderij'. Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan, in de vorm van een intensieve veehouderij, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met bijgebouwen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel.



Figuur 26: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van Voort 13a

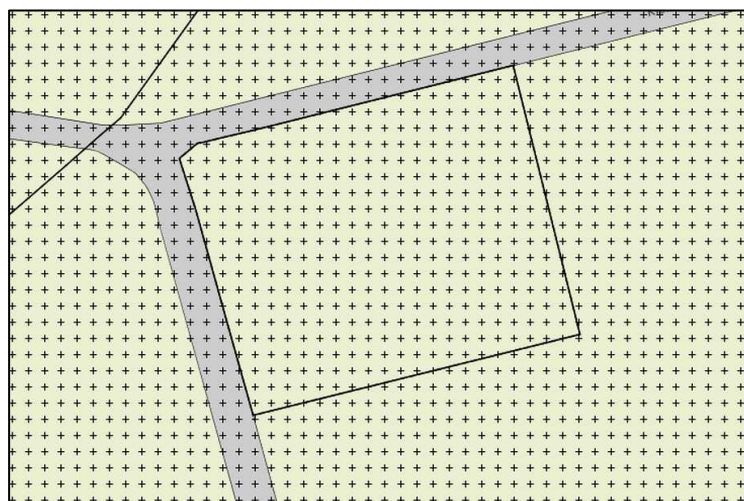
De locatie Voort 13a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduiding 'extensiveringsgebied'. Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan, niet zijnde intensieve veehouderij, met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met bijgebouwen.

Met de beoogde herontwikkeling zal de intensieve veehouderij aan De Strook 1 te Reusel worden omgezet in overig agrarisch bedrijf ten behoeve van de hertenfokkerij. Daarbij zal het agrarisch bedrijf aan Voort 13a te Reusel worden gesaneerd en omgezet naar woningbouwlocatie, waarmee de hertenfokkerij worden verplaatst naar de locatie De Strook 1. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning en er wordt een drietal vrijstaande woningen opgericht in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Beoogde herontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase IB'

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een aantal beroepen ingediend. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is de gemeente voornemens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' te herzien, waarbij de beroepszaken zullen worden verwerkt en eveneens een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren. Deze ambtshalve aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op aanpassingen van begrenzingen van bouwvlak en/of toegestane bebouwingsoppervlakten aan reeds eerder verleende vergunningen. Daarnaast is voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een artikel 19-procedure gevolgd, die nog niet doorvertaald waren in het bestemmingsplan.

He bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib' heeft thans als voorontwerp ter inzage gelegen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib' ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel.

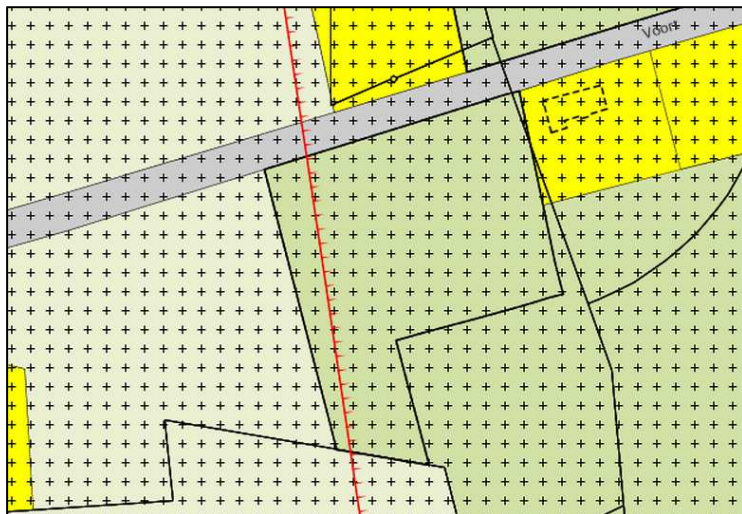


Figuur 27: Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib'

De locatie De Strook 1 is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib' bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse wordt derhalve een intensieve veehouderij toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met bijgebouwen.

VASTGESTELD

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib' ter plaatse van de locatie Voort 13a te Reusel.



Figuur 28: Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib'

De locatie Voort 13a is in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' en voor een klein gedeelte 'Waarde – Archeologie 4.1', de aanduidingen 'bouwvlak' en 'grondgebonden veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid', 'wetgevingszone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied beperkingen veehouderij'. Derhalve wordt ter plaatse een grondgebonden veehouderij toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijgebouwen.

De beoogde herontwikkeling past ook niet binnen de bestemmingsplanregels van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase Ib'. Derhalve wordt voor het plangebied een partiële bestemmingsplanherziening doorlopen.

4.3.3 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.

VASTGESTELD

- 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.

Met de beoogde herontwikkeling kan voldaan worden aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte. In onderhavig bestemmingsplan is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Voort 13a voldoet aan deze randvoorwaarden.

4.3.4 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.

De beoogde sanering van de grondgebonden veehouderij aan Voort 13a en de sanering van de intensieve veehouderij aan De Strook 1, waarbij slechts de hertenfokkerij behouden blijft, zijn passende ontwikkelingen 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.

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, voor wat betreft beide locaties, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 te Reusel wordt niet voorzien in een nieuwe gevoelige functie. Ook vindt ter plaatse geen niet-agrarische bedrijvigheid plaats. Toetsing aan het aspect Bedrijven en milieuzonering is in het kader van de herontwikkeling ter plaatse van de locatie De Strook 1 niet aan de orde.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de locatie Voort 13a voorzien in een drietal nieuwe gevoelige functies. In de omgeving van de locatie Voort 13a is een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd.

Op een afstand van circa 150 meter ten westen van de locatie, aan Bakmannen 1, is een hondenkennel gevestigd. De hondenkennel betreft een bedrijf in de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. De hondenkennel is met een afstand van 150 meter tot het plangebied gelegen op voldoende afstand.

Op een afstand van circa 190 meter ten noorden van het plangebied is een rioolgemaal gevestigd. Dit rioolgemaal valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten

minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelige functie. Met een afstand van 190 meter tot het plangebied, is dit nutsbedrijf gelegen op voldoende afstand.

De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

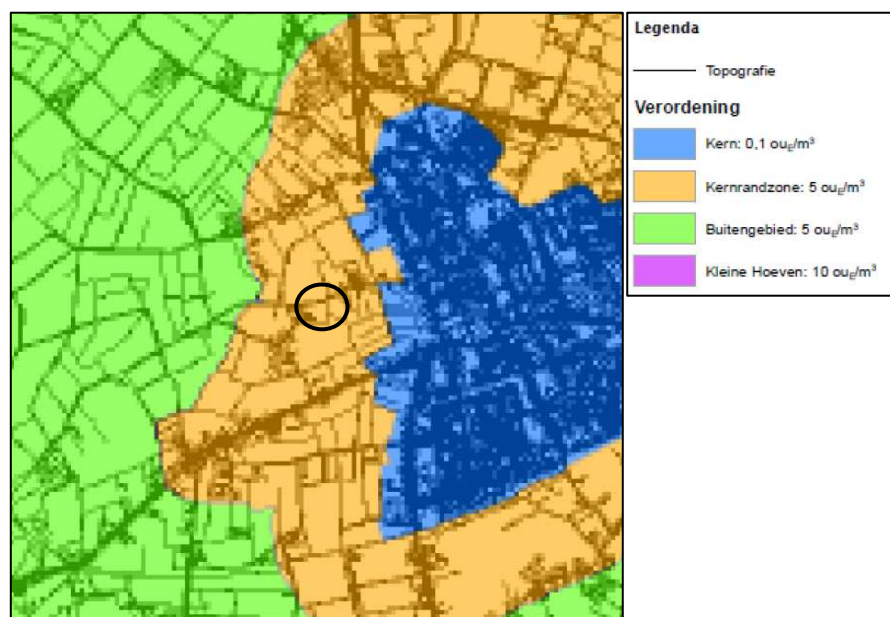
5.1.2 Agrarische bedrijven

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 diervverblijven 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). De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied 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).

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. Het plangebied, locatie Voort 13a, is op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' gelegen binnen de kernrandzone. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening.



Figuur 29: Uitsnede kaart behorende bij gemeentelijke geurverordening

VASTGESTELD

In de omgeving van het plangebied, ter plaatse van de locatie Voort 13a, één agrarisch bedrijf gevestigd, te weten de veehouderij aan Voort 24a. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderij ten opzichte van het plangebied weergegeven. Op deze figuur is tevens nog een veehouderij zichtbaar aan Voort 28; deze heeft echter betrekking op de eigen veehouderij aan Voort 13a, welke vroeger gekoppeld was aan Voort 28. Aan Voort 28 is geen sprake meer van een veehouderij. Met de beoogde herontwikkeling wordt deze vergunning ingetrokken.



Figuur 30: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied, locatie Voort 13a

Op deze veehouderij zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5541 EJ, Voort 24A, REUSEL

Beschikingsdatum: 05-03-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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) (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14.2		bedrijf	0,04	1464	59	67	0	8052
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	24	10	10	6	468
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	80	664	53	21	2232
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.9.2		bedrijf	2,50	120	300	29	31	2244
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	128	27	30	33	1676,80
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	116	487	39	30	2169,20
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	2	1	1	1	32,20
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.2		bedrijf		4	3	12	3	69
Totalen						1937	1560	232	122	16943,20
										140

Figuur 31: Vergunde dieren aantallen Voort 24a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.1.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is

VASTGESTELD

gelegen. Voor de kernrandzones binnen de gemeente Reusel-De Mierden wordt conform de gemeentelijke geurverordening een streefwaarde van 7 oue/m³ gehanteerd voor de voorgrondbelasting (Bron: Bijlage 18 behorende bij gemeentelijke geurverordening: "Omgekeerde werking, Toelichting doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening").

Voor de beoogde herontwikkeling aan Voort 13a dient te voorgrondbelasting bepaald te worden van de veehouderij aan Voort 24a. Aangezien de beoogde woningen binnen het plangebied niet de eerst belendende woningen zullen zijn ten aanzien van deze veehouderij, wordt de berekening uitgevoerd op basis van de werkelijke emissie van deze veehouderij. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde vier woonbestemmingen op de locatie Voort 13a te Reusel. Navolgend zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 3a	138 802	375 002	3,2	3,2	0,41	4,00	893
2	Stal 3b	138 790	375 021	4,3	3,2	0,45	4,00	2 169
3	Stal 4	138 771	375 024	2,8	3,1	1,46	1,26	1 703
4	Stal 6a	138 752	375 001	3,5	4,1	0,40	4,00	1 116
5	Stal 7 (LW)	138 745	375 072	5,0	4,1	2,06	1,62	8 520
6	Stal 8	138 777	375 041	4,0	4,3	0,63	4,00	2 244
7	Stal 6a 2	138 768	375 994	3,5	4,1	0,40	4,00	292

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
8	1NW	138 681	374 908	5,0	4,3
9	1ZW	138 691	374 874	5,0	3,6
10	1NO	138 713	374 918	5,0	5,5
11	1ZO	138 730	374 886	5,0	4,1
12	2NW	138 691	374 874	5,0	3,6
13	2ZW	138 700	374 847	5,0	2,9
14	2NO	138 730	374 886	5,0	4,1
15	2ZO	138 740	374 841	5,0	2,9
16	3NW	138 755	374 921	5,0	6,3
17	3ZW	138 737	374 880	5,0	3,9
18	3NO	138 766	374 917	5,0	6,1
19	3ZO	138 775	374 882	5,0	4,1
20	4NW	138 737	374 880	5,0	3,9
21	4ZW	138 744	374 852	5,0	3,2
22	4NO	138 775	374 882	5,0	4,1
23	4ZO	138 780	374 862	5,0	3,4

Tabel 5: Voorgrondbelasting Voort 24a op plangebied

Volgens de berekening van de voorgrondbelasting wordt de streefwaarde van 7 oue/m³ op het plangebied niet overschreden. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

VASTGESTELD

5.1.2.3 Achtergrondbelasting

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. Voor de kernrandzones binnen de gemeente Reusel-De Mierden wordt conform de gemeentelijke geurverordening een streefwaarde van 14 oue/m³ gehanteerd voor de achtergrondbelasting.

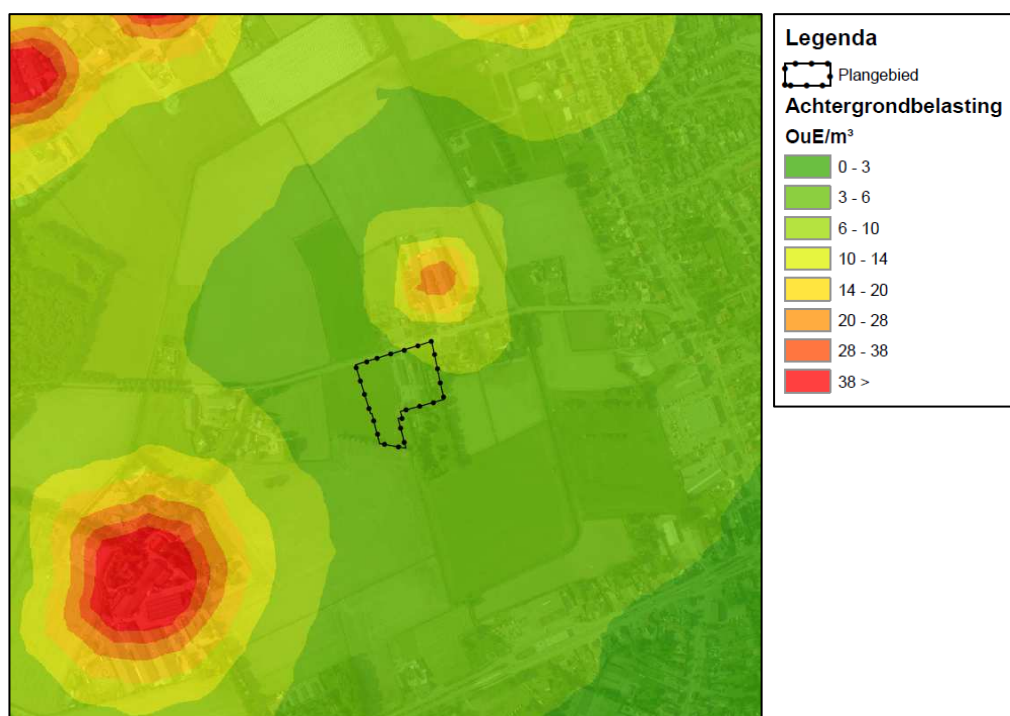
De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde vier woonbestemmingen op de locatie Voort 13a te Reusel. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Reusel-De Mierden ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 20 augustus 2015). 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 locatie Voort 13a (in BVB thans nog bekend als Voort 28) is op 0 gesteld.

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	138681	374908	4,917
1002	138691	374874	4,75
1003	138713	374918	5,12
1004	138730	374886	5,09
2001	138691	374874	4,75
2002	138700	374847	4,795
2003	138730	374886	5,09
2004	138740	374841	4,79
3001	138755	374921	6,001
3002	138737	374880	5,056
3003	138766	374917	6,061
3004	138775	374882	5,518
4001	138737	374880	5,056
4002	138744	374852	4,858
4003	138775	374882	5,518
4004	138780	374862	5,243

Tabel 6: Achtergrondbelasting plangebied

In navolgende figuur is de achtergrondbelasting op kaart weergegeven.



Figuur 32: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied, locatie Voort 13a

Ter plaatse van de beoogde woningen ter plaatse van de locatie Voort 13a is sprake van een achtergrondbelasting tussen de 4,7 oue/m³ en 6 oue/m³. 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 woningbouwontwikkelingen bij een achtergrondbelasting tussen de 0 en 6 oue/m³ in een kernrandzone 'optimaal+' en tussen de 6 en 10 oue/m³ 'optimaal'. Gesteld kan dan ook worden dat sprake is van een 'redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat'.

5.1.2.4 Belangenafweging

Er moet rekening worden gehouden met de belangen van de omliggende veehouderijen. Deze mogen niet in hun belangen worden geschaad. Bekeken dient dan ook te worden of de veehouderij aan Voort 24a niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd door de beoogde toevoeging van geurgevoelige objecten ter plaatse van het plangebied. Direct grenzend aan de veehouderij Voort 24a zijn reeds twee woonbestemmingen gelegen: ten westen en ten zuiden. Deze woonbestemmingen zijn dichterbij gelegen tot de veehouderij dan het plangebied. De veehouderij Voort 24a wordt dan ook reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging van woonbestemmingen binnen de geurcontour. De beoogde herontwikkeling belemmert de veehouderij derhalve niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.1.2.5 Conclusie

Volgens de berekening van de voorgrondbelasting wordt de streefwaarde van 7 oue/m³ op het plangebied niet overschreden. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar. Daarnaast kan op basis van de achtergrondberekening worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling belemmert omliggende veehouderijbedrijven ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde

woningbouw binnen het plangebied aan Voort 13a is derhalve op basis van het aspect geur geen bezwaar.

5.2 Geluid

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 het plangebied, 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.

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Ook heeft de omzetting van intensieve veehouderij naar overig agrarisch bedrijf geen effect op de geluidbelasting in de omgeving. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek op de locatie De Strook 1 niet noodzakelijk geacht.

Ten behoeve van de beoogde woningen aan Voort 13a is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen vloeien voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Voort en Bakmannen. Deze twee wegen worden als één juridische bron beschouwd.

Voor de juridische bron Voort/Bakmannen geldt dat de geluidbelasting slechts op één gevel van één van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) op de Voort, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting is onderzocht. Bij het toepassen van een stille elementenverharding wordt de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden. Derhalve is deze maatregel niet erg doeltreffend. Bij het toepassen van dicht asfaltbeton (DAB) wordt de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden. Het toepassen van een DAB wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Bij het vergroten van de afstand van de geluidbelaste woning tot de bron naar minimaal 24 meter wordt de voorkeursgrens-waarde eveneens niet meer overschreden. Deze

maatregel ontmoet echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien er voor één woning sprake is van een hogere waarde procedure dient er voor deze woning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. 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. Voor de overige woningen is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is voor deze drie woningen een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.”

Het uitgevoerde onderzoek (Tritium Advies BV, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder), documentkenmerk 1507/128/RV-01, d.d. 4 november 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Inmiddels is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor het oprichten van de betreffende woning. Daarbij is eveneens aangetoond dat een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd kan worden. Voldaan is daarmee aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de overige drie woningen, zal eveneens worden aangetoond dat een binnenniveau van 33 dB kan worden gewaarborgd.

5.3 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De intensieve veehouderij ter plaatse wordt gesaneerd en omgezet naar overig agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfswoning blijft behouden als zijnde bedrijfswoning, waarmee de functie ter plaatse dan ook niet wijzigt.

Ten behoeve van de beoogde woningen aan Voort 13a is door Bodeminzicht een bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen vloeien voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Resultaten NEN5740

In de visueel zwak puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan koper, zink, kwik, cadmium, lood, gemeten boven de achtergrondwaarde. Geen van de verhoogde gehalten overschrijdt de tussenwaarde. Aanvullend onderzoek is derhalve niet van toepassing. In de bovengrond van de vaste bodem (BG2 en BG3) zijn gehalten aan zink gemeten boven de achtergrondwaarde. De verhogingen zijn marginaal en behoeven geen aanvullend onderzoek. In de ondergrond van de vaste bodem (OG1 en OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn licht verhoogde gehalten aan zink, barium en naftaleen gedetecteerd. De verhoging aan zink is waarschijnlijk gerelateerd aan de voormalige zinkassenverontreiniging. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In de geanalyseerde grondmengmonsters mm1, mm2 en mm3 is een gehalte aan asbest aangetoond van respectievelijk 0,3, 13 en 11 mg/kg d.s.. De concentraties bevinden zich onder de grens van 50 mg/kg d.s.. Nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Conclusie en advies

- *Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*
- *De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem boven een concentratie van 100 mg/kg d.s..*
- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en beoogde nieuwbouw van woningen.*

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Voort 13a te Reusel, projectnummer B1609, d.d. 18 november 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

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

betekenende 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.

Ter plaatse van de locatie Voort 13a wordt voorzien in de toevoeging van drie extra woningen, waarbij in samenhang de grondgebonden veehouderij wordt gesaneerd. Met de sanering van de veehouderij ter plaatse zal de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeteren. Gesteld kan worden dat het plan op dit punt onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 wordt een intensieve veehouderij omgezet naar overig agrarisch bedrijf ten behoeve van een hertenfokkerij. Aan De Strook 1 is thans een vergunning vigerend voor het houden van in totaal 1.879 varkens (gespeende biggen, kraamzeugen, dragende zeugen, dekberen en vleesvarkens). Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van circa 160 herten, bestaande uit 80 hinds en 80 kalveren. Voor de diercategorie herten zijn geen emissiefactoren vastgesteld. Gesteld kan echter worden dat met een dergelijke afname van dieren aantallen de uitstoot aan fijn stof aanzienlijk zal afnemen. Gesteld kan dan ook worden dat altijd kan worden voldaan aan de fijnstofnorm.

Met de aanvraag van de milieuvergunning voor deze hertenfokkerij zal nader worden ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse.

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.

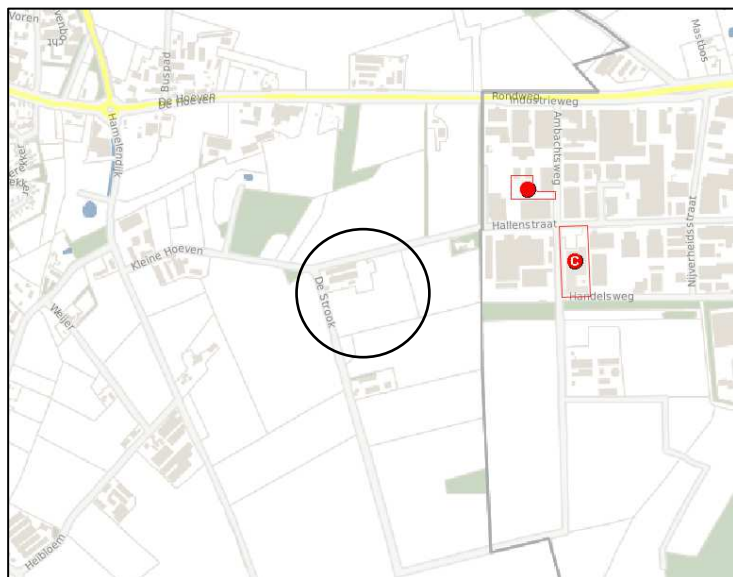
De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;

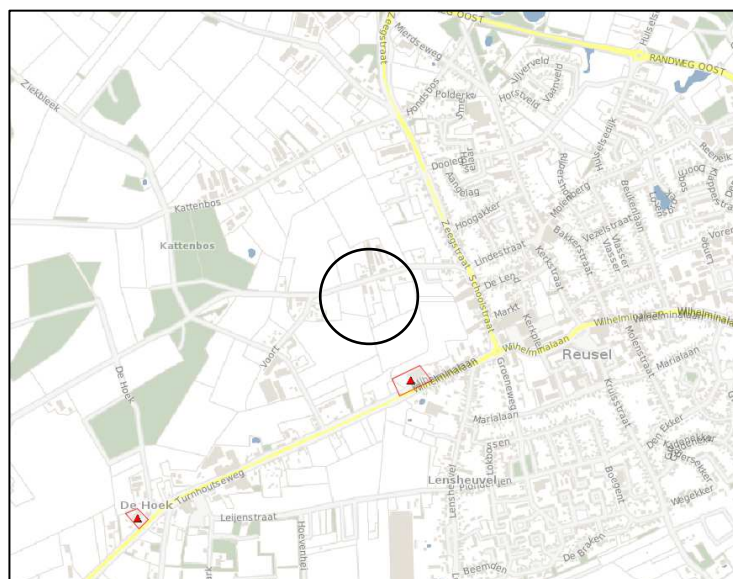
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

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. Navigerende figuren geven uitsneden van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer.



Figuur 33: Uitsnede risicokaart, locatie De Strook 1



Figuur 34: Uitsnede risicokaart, locatie Voort 13a

5.5.3 Transport

5.5.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.5.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N269 en N284. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.5.3.3 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.

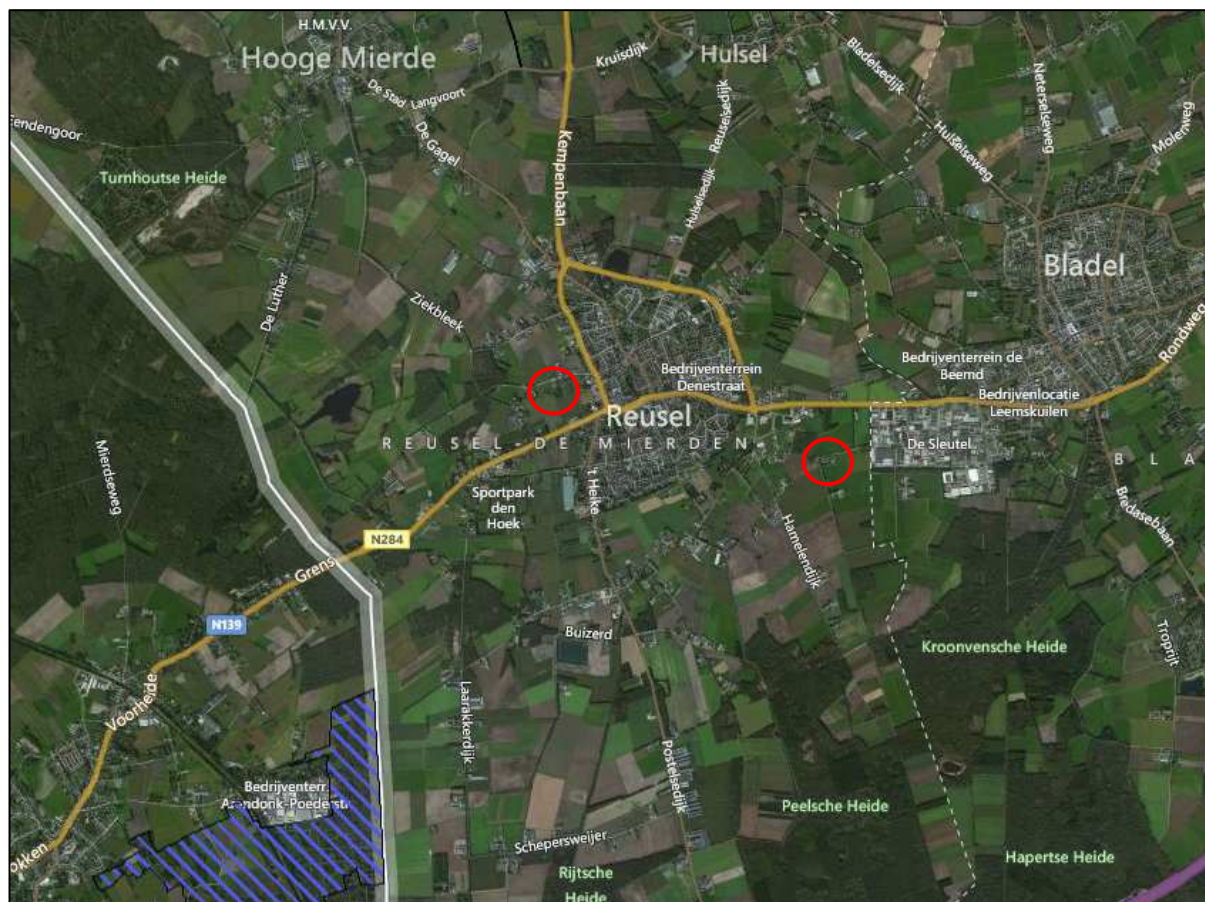
5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

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. Het meest dicht bij het plangebied gelegen gebied is gelegen in België. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vennen, heide en moerassen rondom Turnhout' en is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer ten opzichte van de locatie De Strook 1 en op een afstand van circa 4 kilometer ten opzichte van de locatie Voort 13a. Op navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied weergegeven, waarbij beide locaties zijn omcirkeld.



Figuur 35: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatrichtlijngebied

Het plangebied is gelegen op dermate grote afstand van Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden, dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op deze gebieden. De sanering van de intensieve veehouderij aan De Strook 1 zal enkel 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.

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal bebouwing in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesaneerd. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de stallen zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen zullen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Ter plaatse van de locatie Voort 13a is door Lomans Ecoworks een flora en faunaonderzoek uitgevoerd om te bezien of de beoogde woningbouw ter plaatse negatieve effecten kan hebben op eventueel aanwezige flora en fauna ter plaatse. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Conclusies:

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op circa 3 kilometer afstand van een beek die behoort tot een Natura 2000- gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van de Natuurnetwerk Nederland. De herontwikkeling zal gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen, geen nadelig effect hebben op beschermde gebieden.

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten):

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten):

Vogels:

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Foerageer- en

nestgelegenheid zullen voor een aantal vogels toenemen door landschappelijke inpassing in het nieuwe plan.

Vleermuizen:

De te slopen opstallen zijn niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen zullen momenteel vooral de omgeving van het plangebied benutten om te foerageren. De landschappelijke inpassing in het nieuwe plan met inheems groen zal positief uitwerken op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Overige soortgroepen:

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Aanbevelingen:

Vogels algemeen

Bij de uit te voeren werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Boerenwaluw

Met de sloop van de open opslagschuur verdwijnt ook de nestgelegenheid voor de Boerenwaluw. Waarschijnlijk is de broedlocatie het afgelopen seizoen niet gebruikt, echter plangebied en omgeving vormen geschikt leefgebied. Mogelijk kunnen in het nieuwe plan voorzieningen worden getroffen die kansen bieden voor nestgelegenheid. Deze maatregelen zijn niet verplicht, maar vormen een positieve bijdrage aan de populatie van deze bedreigde soort.

Rugstreeppad

Rugstreeppadden worden aangetrokken door zandige omstandigheden, zoals die tijdens de bouw heersen. Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen.*
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen.*
- natte plekken af te dekken of te dempen.*

Concluderend kan worden gesteld dat:

- de beoogde herontwikkeling geen negatief effecten zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving;*
- de beoogde herontwikkeling geen negatief effect zal hebben op beschermde Flora en fauna;*

- *de aanbevelingen voor vogels algemeen in acht genomen dienen te worden;*
- *nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is."*

Het uitgevoerde onderzoek (Lomans Ecoworks, Quickscan flora en fauna Voort 13a te Reusel, projectnummer 25-15, d.d. 9 november 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.7 Watertoets

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 waterschap De Dommel

5.7.2.1 Inleiding

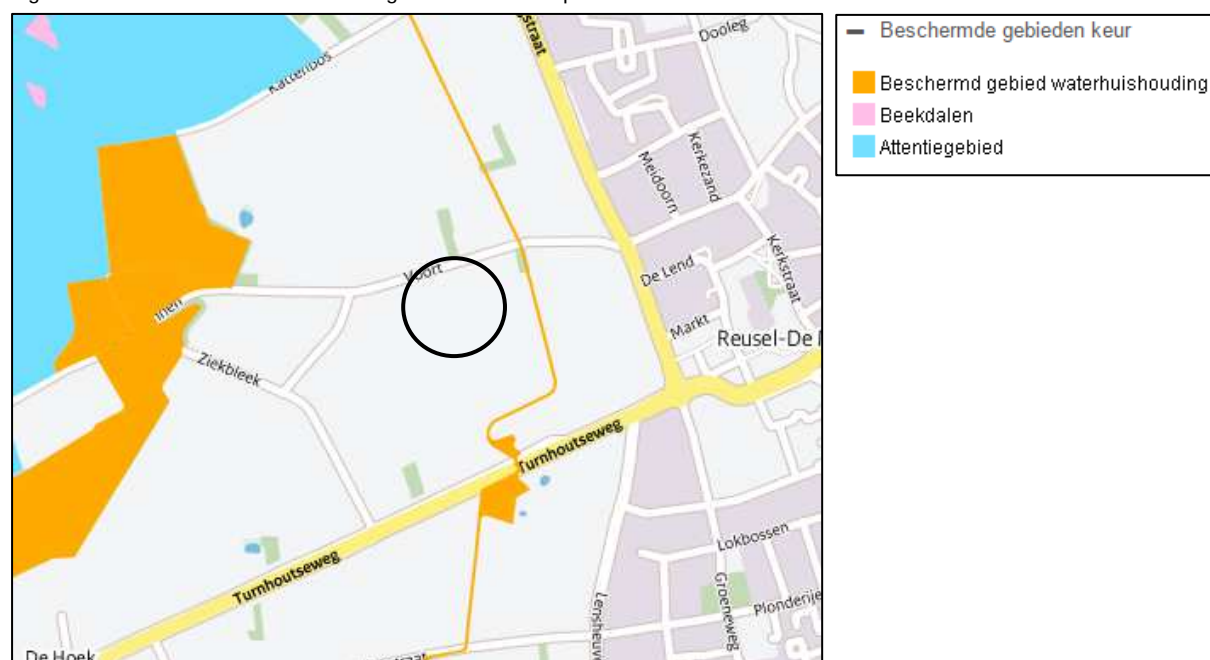
Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.7.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer.



Figuur 36: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur' ter plaatse van De Strook 1



Figuur 37: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur' ter plaatse van Voort 13a

Het plangebied is niet gelegen in een 'Beschermd gebied waterhuishouding' of een attentiegebied.

5.7.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het 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,

VASTGESTELD

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 bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

5.7.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij op de locatie De Strook 1 te Reusel, waarbij bebouwing in gebruik voor de intensieve veehouderij met een oppervlakte van 1.803 m² zal worden gesaneerd. De grondgebonden veehouderij aan Voort 13a zal eveneens worden gesaneerd, waarbij 1.145 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Ter plaatse zal sprake zijn van een naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en drie nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen. Per Ruimte voor Ruimte woning zal circa 400 m² nieuw verhard oppervlak worden opgericht, bestaande uit hoofgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Het toename verhard oppervlak zal daarmee altijd lager zijn dan 2.000 m². 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 Verharding, bodem en grondwater plangebied

5.7.3.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Ter plaatse van de locatie De Strook 1 is thans sprake van in totaal 2.893 m² bedrijfsgebouwen, sleufsilo's met een oppervlakte van 485 m², een mestzak met een oppervlakte van 529 m² en circa 125 m² bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw. Met de beoogde herontwikkeling zal 1.803 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt, evenals de mestzak en 200 m² aan erfverharding. In navolgende tabel is zowel de huidige oppervlakte verharding van de locatie De Strook 1 weergegeven, als de beoogde oppervlakte verharding.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Toename/afname (m ²)
Bedrijfsw.+ bijgeb.	125	125	0
Bedrijfsgebouwen	2.893	1.090	-/- 1.803
Sleufsilo's	485	485	0
Mestzak	529	0	-/- 529
Erfverharding	1.450	1.250	-/- 200
Totaal	5.482	2.950	-/- 2.532

Tabel 7: Oppervlakteverharding ter plaatse van De Strook 1

De oppervlakte verharding ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal derhalve afnemen met circa 2.532 m².

Ter plaatse van de locatie Voort 13a is thans sprake van circa 1.145 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Deze zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd, evenals de 500 m² aan erfverharding. Daarentegen wordt een drietal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht en een

VASTGESTELD

naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. Per woning wordt gerekend met een oppervlakte verharding van circa 400 m², bestaande uit 300 m² ten behoeve van de woning met bijgebouw en 100 m² erfverharding. In navolgende tabel is zowel de huidige oppervlakte verharding van de locatie Voort 13a weergegeven, als de beoogde oppervlakte verharding.

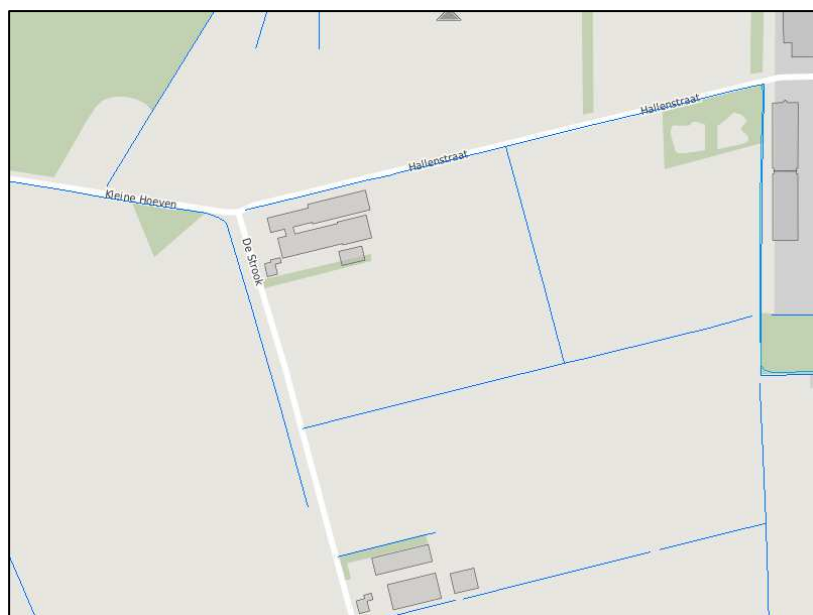
Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Toename/afname (m ²)
Bedrijfsgebouwen	1.145	0	-/- 1.145
Erfverharding	500	400	-/- 100
Woning	0	1.600	+ 1.600
<i>Totaal</i>	<i>1.645</i>	<i>2.000</i>	<i>+ 355</i>

Tabel 8: Oppervlakteverharding ter plaatse van Voort 13a

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het totale oppervlak verharding ter plaatse van de locatie Voort 13a toenemen met circa 355 m².

5.7.3.2 Bodem en grondwater

Het plangebied is voor wat betreft de locatie De Strook 1 gelegen op veldpodzolgronden in leemarm en zwak leemis fijn zand (Hn21). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt gemiddeld 31,5 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt circa 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft een beeld van de sloten en greppels in de omgeving van de locatie De Strook 1.



Figuur 38: Sloten en greppels in omgeving De Strook 1

Het plangebied is voor wat betreft de locatie Voort 13a gelegen op hoge zwarte enkeergronden op leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt gemiddeld 28,7 meter boven NAP. De GHG ter plaatse van de locatie bedraagt circa 40 tot 60 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft een beeld van de sloten en greppels in de omgeving van de locatie Voort 13a.



Figuur 39: Sloten en greppels in omgeving Voort 13a

5.7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het totale oppervlak verharding afnemen met 2.875 m² ter plaatse van de locatie De Strook 1 en met circa 355 m² toenemen ter plaatse van de locatie Voort 13a. De ontwikkeling is dan ook hydrologisch neutraal.

In de huidige situatie stroomt het hemelwater dat valt op de daken en erfverharding af naar de omliggende gronden en aan het perceel grenzende watergang, alwaar het infiltreert. De hemelwaterafvoer van de bestaande, te handhaven verharding ter plaatse van de locatie De Strook 1 zal met de beoogde herontwikkeling niet wijzigen.

In de beoogde situatie ter plaatse van de locatie Voort 13a zal 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 de aanwezige sloot, aansluitend aan het plangebied. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de aanwezige sloot om het plangebied heen. Aansluiting van het transportriool op deze sloot leidt niet tot wateroverlast van het plangebied of de omliggende percelen.



Figuur 40: Foto's sloot gelegen om plangebied

Indien niet enkel wordt gewerkt met het ondergrond infiltratie transportriool, kan het infiltreren van hemelwater kan ook worden bewerkstelligd door het aansluiten van de dakgoten en regenpijpen op infiltratiekratten welke worden geplaatst in de bodem.

Infiltratievoorzieningen dienen altijd te worden aangelegd boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt voor wat betreft de locatie Voort 13a tussen de 40 en 60 centimeter beneden maaiveld. In navolgende figuur is een tweetal voorbeelden weergegeven van infiltratievoorzieningen.



Figuur 41: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

5.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten,

parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.7.6 Afvalwater

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Het huishoudelijk afvalwater ter plaatse van de locatie De Strook 1 wordt, net als in de huidige situatie, op de riolering geloosd. Ter plaatse ligt een drukriolering, waarop slechts enkele panden uitsluitend het huishoudelijk afvalwater kunnen lozen. Ter plaatse wordt geen toename van afvalwater verwacht. Geen verontreinigde stoffen worden geloosd op het riool. Ter plaatse van de locatie Voort 13a zal wel een toename zijn van het lozen van afvalwater door de toevoeging van de beoogde woningen. Ter plaatse van de huidige inrit van Voort 13a ligt een eindput, waarin een klein aanvoerriool van het vacuümriool ligt. De beoogde vier woningen kunnen hierop worden aangesloten voor het lozen van afvalwater. Op de riolering zal geen hemelwater worden geloosd. Afspraken over de aanleg van de aansluitingen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Reusel-De Mierden en initiatiefnemer.

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.

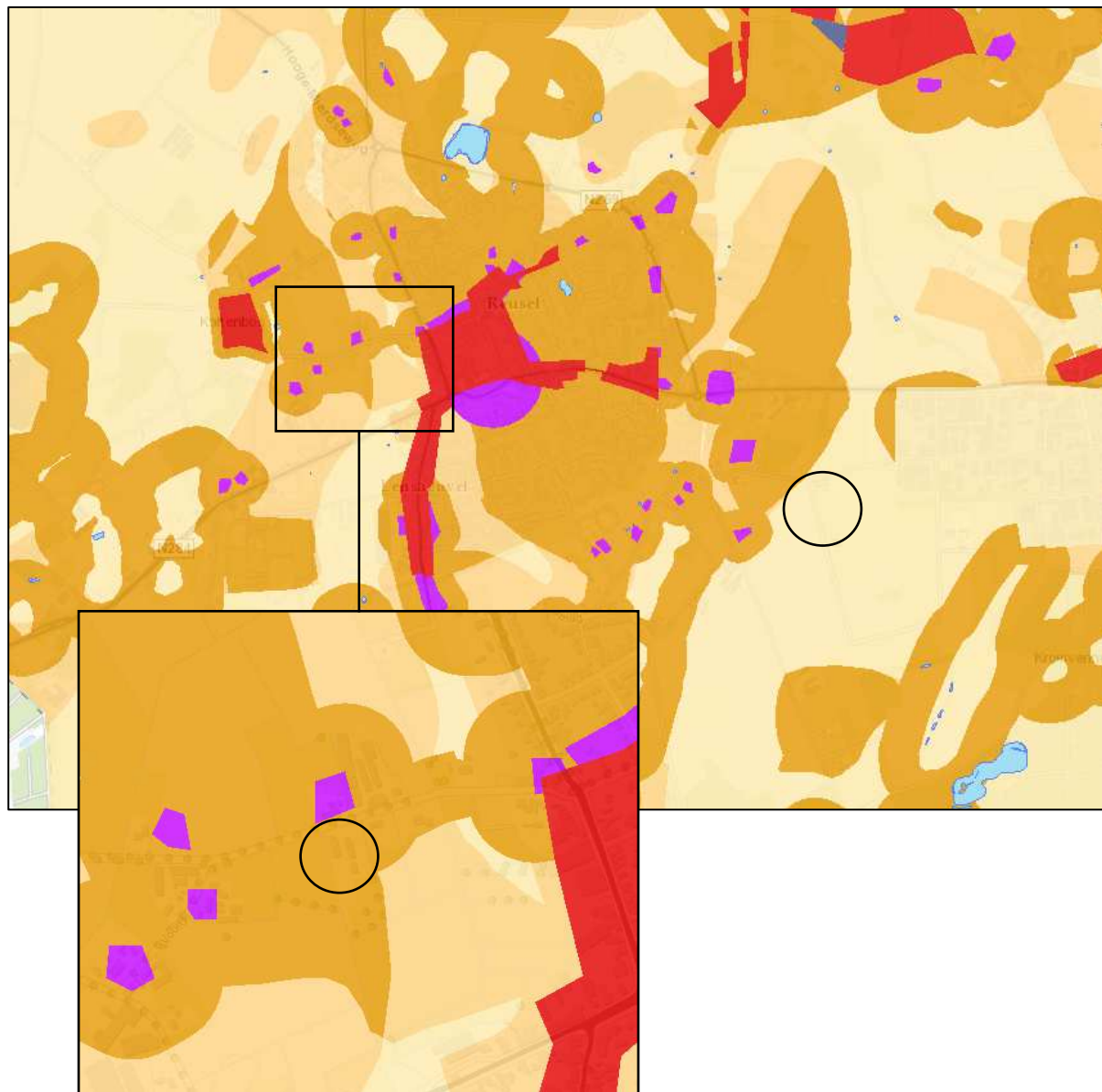
5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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, waarbij het plangebied is weergegeven en tevens nader is ingezoomd op de locatie Voort 13a.



Figuur 42: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart voor wat betreft de locatie De Strook 1 aangeduid als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'. Ter plaatse van de locatie worden dan ook geen archeologische waarden verwacht. Daarbij wordt met de beoogde herontwikkeling de bodem ter plaats niet geroerd. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen ten aanzien van archeologie. Niettemin is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' overgenomen uit het gemeentelijk bestemmingsplan, waarmee eventueel aanwezige waarden worden beschermd.

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart voor wat betreft de locatie Voort 13a aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Derhalve is ter plaatse van de locatie Voort 13a een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek is door het onderzoeksbureau aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor archeologische waarden uit de steentijd tot en met de volle middeleeuwen. Voor het noordoostelijke deel van het plangebied, waar zich in het begin van de negentiende eeuw een erf met tuin bevond, geldt tevens een hoge verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Derhalve is ter plaatse een veldonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek:

“Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied in een gebied met fluvioperiglaciale afzettingen ligt, die in oostelijke richting afhellen. In het noordoostelijke deel van het plangebied is, ter hoogte van de oude boerderij, bouwpuin aangetroffen met vermoedelijk daaronder funderingsresten. In de overige deel van het plangebied zijn geen relevante archeologische indicatoren gevonden. Op basis van het veldonderzoek behoudt het plangebied grotendeels een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd tot de volle middeleeuwen met voor het noordoostelijke deel een hoge verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Gezien de lagere ligging van het oostelijke deel wordt voor dit gebied de verwachting voor de steentijd tot de volle middeleeuwen bijgesteld naar laag.

(...)

Derhalve wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in het deel van het plangebied met een (middel)hoge verwachting. Geadviseerd wordt om de bestaande bebouwing uitsluitend bovengronds te slopen om verder verstoring van de ondergrond door het verwijderen van kelders, funderingsstroken en poeren te vermijden. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.”

Het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BAAC, Rapport V-16.0002, d.d. januari 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is door BAAC een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Aan de hand van het door de Omgevingsdienst geaccordeerde PvE is reeds proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Navolgend advies wordt gegeven in het proefsleuvenonderzoek:

“Aan de hand van de waardering is een selectieadvies opgesteld met betrekking tot de behoudenswaardigheid van de vindplaats (op basis van de waarderingscriteria). Dit advies is strikt op inhoudelijk archeologische argumenten gebaseerd. Het selectiebesluit en de te nemen maatregelen (opgraven, fysiek beschermen, archeologisch begeleiden of vrijgeven) is voorbehouden aan de bevoegde overheid (Gemeente Reusel-De Mierden).

De waardering van de vindplaats levert een bovengemiddelde score op. De vindplaats wordt daardoor als behoudenswaardig beschouwd. Het advies van BAAC bv is dan ook om de vindplaats te beschermen middels behoud in situ. Het archeologisch niveau (28,00 m +NAP) bevindt zich grofweg 60 cm onder het maaiveld (28,51-26,60 m +NAP). Voor de

begrenzing van de vindplaats, wordt verwezen naar afbeelding 4.1. Voor het overige deel van het onderzoeksgebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het behoud in situ van de aanwezige archeologische waarden kan geschieden door inpassing van de te behouden archeologische vindplaats in de toekomstige inrichtingsplannen, in combinatie met een op het behoud afgestemd beheer, en door het opnemen van een vergunningstelsel in het toekomstige bestemmingsplan. Alle bodemroeringen die dieper gaan dan 30 cm – mv en die tot (fysieke) aantasting van de archeologische waarden leiden, dienen dan zoveel mogelijk vermeden te worden. In de te verlenen omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat er technische maatregelen moeten worden getroffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De specificatie van deze technische maatregelen dienen aan te tonen dat sprake is van duurzaam behoud. De specificatie van deze technische maatregelen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, en zullen als voorwaarde aan de te verlenen vergunning worden gekoppeld.

Indien op de locatie van de vindplaats bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden en behoud in situ niet mogelijk is, wordt behoud ex situ geadviseerd. Met behoud ex situ wordt opgraven van de vindplaats bedoeld. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet, paragraaf 5.1). Het archeologisch onderzoek dient verder te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de aanvullende richtlijnen van de gemeente Reusel-De Mierden. Het PvE zal aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid wat uiteindelijk leidt tot een selectiebesluit.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1998."

Het uitgevoerde Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek (IVO-P), rapportnummer A-16.0177, BAAC bv, d.d. december 2016, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door het bevoegd gezag is het proefsleuvenonderzoek geaccordeerd. In het noorden van het plangebied is de betreffende vindplaats thans nog bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het overige deel van het plangebied is vrijgegeven voor archeologie.

5.9 Cultuurhistorie

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

De locatie Voort 13a is eveneens gelegen binnen het 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.

In de omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

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 twee kaartbladen, 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;
8. wijzigingsbevoegdheden.

VASTGESTELD

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

De locatie De Strook 1 kent de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch' en een 'bouwvlak'. Ter plaatse wordt derhalve een overig agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud en bescherming van de landschappelijke waarden, behoud en bescherming van de natuurwaarden, behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, mestbewerking en mestverwerking en erfbeplanting.

6.2.2 Agrarisch met waarden – Landschap

Ter plaatse van de locatie Voort 13a komt het agrarisch bouwvlak te vervallen. Daar waar geen woonbestemming, verkeersbestemming dan wel groenbestemming wordt gevestigd, zal de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' overeind blijven, echter zonder bouwvlak. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel, behoud en bescherming van de landschappelijke waarden, behoud en bescherming van de natuurwaarden, behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, mestbewerking en mestverwerking en erfbeplanting.

6.2.3 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van

gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen water en waterhuishoudkundige doeleinden. Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

6.2.4 Verkeer

Ter plaatse van de locatie Voort 13a zal een nieuwe weg worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde woningen. Deze nieuwe weg zal worden bestemd als 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

6.2.5 Wonen

De locatie Voort 13a zal vier woonbestemmingen kennen, waarvan drie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Per woonbestemming wordt één woning toegestaan. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning mag een inhoud kennen van maximaal 750 m³ met 100 m² bijbehorende bijgebouwen. De Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud kennen van maximaal 1.000 m³ en 200 m² bijbehorende bijgebouwen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn eveneens bestemd voor aan huis gebonden beroepen en/of –bedrijven, groenvoorzieningen, erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2.6 Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld, dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hieruit zal moeten blijken dat eventueel aanwezige waarden ter plaatse niet worden verstoord.

6.2.7 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 25.000 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hieruit zal moeten blijken dat eventueel aanwezige waarden ter plaatse niet worden verstoord.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel 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 Grexxwet 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. Voor onderhavig bestemmingsplan is geen inspraak verleend.

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. Beide instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg. Navolgend worden de vooroverlegreacties nader toegelicht.

Waterschap De Dommel:

Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 7 april 2016 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1'. De reactie bestaat uit drie punten:

- Het waterschap verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan een uitwerking te geven over de omgang met het hemelwater afkomstig van de toekomstige nieuwbouwwoningen (maximaal 2.000 m² verhard oppervlak) op de locatie Voort 13a.
- Tevens wordt er op gewezen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op ongeveer 40 – 60 centimeter boven NAP ligt.
- Verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van hemelwaterinfiltratie bij permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel is het navolgende gewijzigd:

- De waterparagraaf van onderhavige toelichting is aangevuld. Beschreven wordt dat het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding op de locatie Voort 13a te Reusel middels regenpijpen wordt afgevoerd naar een ondergronds infiltratie transportriool. Dit transportriool wordt aangesloten op de omliggende sloot, voor de momenten dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut. De sloot is gelegen om het gehele plangebied heen en biedt voldoende capaciteit. Infiltratievoorzieningen zullen worden aangebracht boven de GHG.
- Op grond van de provinciale Verordening ruimte behoren permanente teeltondersteunende voorzieningen niet tot de mogelijkheden. Deze mogelijkheid is uit de regels van onderhavig bestemmingsplan verwijderd. Een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet relevant.

Provincie Noord-Brabant:

Door de provincie Noord-Brabant is per brief d.d. 20 april 2016 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1'. Navolgend worden de punten uit de vooroverlegreactie beschreven:

- Geconstateerd wordt dat het plan nog geen bewijsstukken bevat op grond van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Vooralsnog wordt dan ook niet voldaan aan artikel 6.8 van de Verordening ruimte.
- Geconstateerd wordt dat herten niet onder het begrip 'veehouderij' vallen maar onder het begrip 'overig agrarisch bedrijf'. Geadviseerd wordt dan ook het plan hierop af te stemmen en alle (bijkomende) regels voor veehouderijen uit het plan te schrappen.
- De provincie verwijst in de vooroverlegreactie naar de vooroverlegreactie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1B'. Verwezen wordt voornamelijk naar begripsbepalingen en regels in relatie tot de Verordening ruimte.
- Opgemerkt wordt dat een aantal wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemming 'Agrarisch' niet voldoen aan de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Verzocht wordt om deze onderdelen te verwijderen dan wel aan te vullen met een aantal criteria.
- Verzocht wordt om artikel 3.2.8 te verwijderen, wegens het ontbreken van het zoekgebied voor windturbines. In artikel 3.2.8 werden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor windturbines.
- Artikel 7.3.3 maakt onder voorwaarden herbouw van een woning op een andere locatie mogelijk. Door de provincie wordt opgemerkt dat niet verzekerd werd dat in geval van

nieuwbouw op een andere locatie de bestaande woning feitelijk opgeheven wordt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- Kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van een vollegrondsteeltbedrijf. Daar onderhavig bestemmingsplan daar niet in voorziet, verzoekt de provincie de mogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen uit de regels te verwijderen.

Navolgend wordt per punt aangegeven of de vooroverlegreactie al dan niet heeft geleid tot wijzigingen in onderhavig bestemmingsplan:

- Het grootste deel van de bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt gegenereerd uit de sanering van de intensieve veehouderij aan De Strook 1 te Reusel. De intensieve veehouderij aan De Strook 1 wordt thans gesloopt. De bewijsstukken hieromtrent zijn nog niet gereed. Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is voorzien in voldoende bewijsstukken ten aanzien van de drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee aangetoond wordt dat wordt voldaan aan artikel 6.8 van de Verordening ruimte.
- Het plan is afgestemd op het begrip 'overig agrarisch bedrijf'. Zowel in de regels als in de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' gewijzigd naar 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch'.
- De begripsbepalingen en overige regels van onderhavig bestemmingsplan zijn in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte.
- Artikel 3.7.1, 3.7.2 en 3.7.3 zijn uit de regels van onderhavig bestemmingsplan verwijderd. In 3.7.1 (voorheen artikel 3.7.4) en 3.7.3 (voorheen artikel 3.7.6) zijn de voorwaarden conform artikel 7.7, vijfde lid onder a en artikel 7.10, eerste lid onder a van de Verordening ruimte toegevoegd. In artikel 3.7.4 (voorheen artikel 3.7.7) is de voorwaarde toegevoegd dat ter plaatse van de saneringslocatie geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht.
- Artikel 3.2.8 is uit de regels verwijderd, waarmee geen windturbines meer worden toegestaan.
- In artikel 7.3.3 zijn de voorwaarden voor sloop van de bestaande woning en overtollige bebouwing opgenomen.
- Mogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uit de regels van onderhavig bestemmingsplan verwijderd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 augustus 2016 tot en met 12 september 2016 voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijze en de wijzigingen die hieruit voortkomen, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.