

**Toelichting
Bestemmingsplan**

An aerial photograph of a construction site. In the foreground, a large building is under construction, showing its steel framework and a partially completed roof. To the left of the building are three large, cylindrical storage tanks. The ground is covered with a grid of construction lines and various colored markings (yellow, red, green). In the background, there is a vast, flat landscape with green fields and a clear blue sky.

Buitengebied,
herziening
Voort 30-32

Toelichting Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Voort 30-32

aanvrager
Voort 30 en Voort 32
5541 PH Reusel

Agra-Matic B.V.
Dirk van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 12 november 2019
Status: vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3.1	Vigerende bestemming Voort 30	5
1.3.2	Vigerende bestemming Voort 32	6
1.4	Proces.....	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie plangebied	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.1.1	Typering omgeving plangebied	8
2.1.2	Geologie en geomorfologie	9
2.1.3	Bodem.....	10
2.1.4	Waterlopen	10
2.2	Functionele structuur	10
2.2.1	Voorzieningen	10
2.2.2	Bedrijven	11
2.2.3	Infrastructuur.....	11
2.3	Gebruik en bebouwing.....	11
3	Toekomstige situatie plangebied	14
3.1	Beoogde ontwikkeling.....	14
3.2	Beeldkwaliteit.....	17
3.2.1	Inleiding.....	17
3.3	Landschappelijke inpassing.....	19
3.4	Ontsluiting en parkeren.....	24
4	Beleid	26
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	26
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	26
4.2	Provinciaal beleid.....	27

4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014.....	27
4.2.2	Verordening ruimte 2014	28
4.3	Gemeentelijk beleid	36
4.3.1	Toekomstvisie “Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen”	36
4.3.2	Woonvisie en woningbouwprioritering	36
4.3.3	Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden (22-05-2018)	36
4.3.4	Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, fase 1a”	39
5	Milieuhygiënische + planologische aspecten.....	42
5.1	Bedrijven en milieuzonering	42
5.1.1	Niet-agrarische bedrijven.....	42
5.1.2	Agrarische bedrijven	44
5.1.3	Driftzonering	45
5.2	Geurhinder.....	45
5.2.1	Geurgebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden.....	45
5.2.2	Geuronderzoek voor de bestemmingsplanwijziging van de Voort 30	46
5.3	Geluidshinder.....	49
5.3.1	Onderzoek wegverkeerslawai	49
5.3.2	Onderzoek industrielawaai	51
5.3.3	Conclusie	52
5.4	Bodem.....	52
5.5	Luchtkwaliteit	53
5.5.1	Onderzoek luchtkwaliteit Voort 30	53
5.5.2	Onderzoek luchtkwaliteit Voort 32	53
5.5.3	Conclusie	54
5.6	Externe veiligheid	55
5.6.1	Bedrijven	56
5.6.2	Transport.....	56
5.6.3	Hoogspanningslijnen	56
5.6.4	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).....	56
5.7	Ecologie	57
5.7.1	Vogel- en Habitatrichtlijn.....	57
5.7.2	Soortenbescherming.....	58
5.7.3	Conclusie	60

5.8	Water	60
5.8.1	Inleiding.....	60
5.8.2	Relevant beleid	60
5.8.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	62
5.8.4	Hydrologisch neutraal bouwen	62
5.8.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	64
5.9	Archeologie	64
5.9.1	Verdrag van Valletta	64
5.9.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	64
5.9.3	Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden	64
5.10	Cultuurhistorie.....	66
6	Juridische planbeschrijving	69
6.1	Inleiding.....	69
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	69
6.3	Nadere toelichting op de regels	69
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	69
6.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	69
6.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	71
6.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	71
6.4	Bestemmingen.....	71
7	Uitvoerbaarheid.....	73
7.1	Economische uitvoerbaarheid	73
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
8	Procedure.....	74
8.1	Inspraakprocedure	74
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	74
8.3	Zienswijzen	75

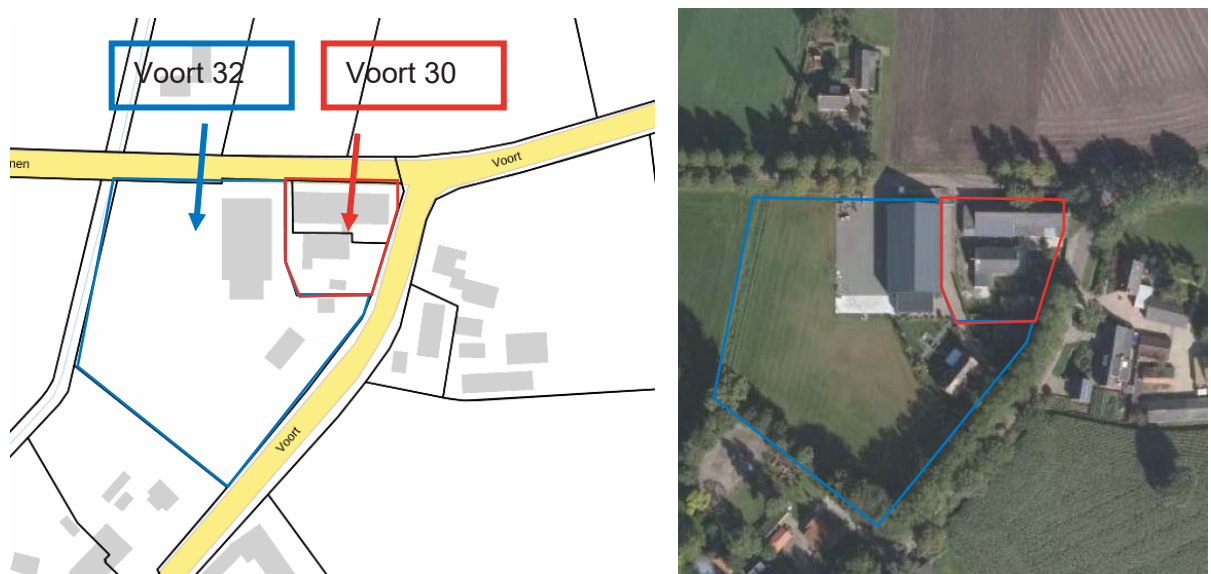
Bijlagen.....	76
Bijlage 1: Situatieschets huidige situatie plangebied	78
Bijlage 2: Situatieschets toekomstige situatie	79
Bijlage 3 Beplantingsplan	80
Bijlage 4: Geluidsonderzoek Industrielawaai	81
Bijlage 5: geluidsonderzoek wegverkeerslawai	82
Bijlage 6: Geuronderzoek.....	83
Bijlage 7: Natuurtoets Wet natuurbescherming	84
Bijlage 8 Bodemonderzoek	85
Bijlage 9 Nota van zienswijzen.....	86

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De familie van Kemenade heeft een hondenkennel/hondenfokkerij aan de Voort 30 (=Bakmannen 1) nabij de kern van Reusel, een dorp in de gemeente Reusel-De Mierden. De burenen aan de Voort 32, familie Van den Borne hebben een 'agrarisch technisch hulpbedrijf'. Samen zien zij aanleiding om het bestemmingsplan voor hun locaties te herzien. In overleg met de gemeente Reusel-De Mierden wordt hiervoor een afzonderlijke planologische procedure doorlopen in de vorm van een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a'. Hierbij wordt aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017 en de regels en beleidsuitgangspunten die daarin zijn geformuleerd.

In onderstaande figuur 1-1 zijn de twee verschillende locaties met bijbehorende grondposities weergegeven. De locatie aan de Voort 30 omvat de kadastrale percelen 766 en 767 van de kadastrale gemeente Reusel en sectie E. De locatie aan de Voort 32 betreft het kadastrale perceel 768.



Figuur 1-1 Uitsneden kadastrale kaart en luchtfoto van locaties Voort 30 en 32 (Bron: ruimtelijkeplannen)

De aanleiding en doelstelling van beide initiatiefnemers is verschillend en zullen wij afzonderlijk beschrijven.

1. Aanleiding voor familie Van Kemenade (Voort 30)

De familie Van Kemenade is al meerdere generaties wonachtig in de langgevelboerderij op de hoek van de Voort-Bakmannen. De woonboerderij heeft de huisnummers Voort 30 als Bakmannen 1. In naastgelegen figuur 1-2 is het aanzicht van de oostelijke gevel van de woonboerderij te zien op de hoek van de Voort-Bakmannen. De bedrijfsactiviteiten bestonden uit een hondenkennel en hondenfokkerij.



Figuur 1-2 Foto van aanzicht Langgevelboerderij Voort 30

De nieuwe generatie in de vorm van een broer en een zus zouden graag met hun gezinnen in de langgevelboerderij gaan wonen. Hiervoor dient de langgevelboerderij te worden verbouwd en te worden opgesplitst in twee wooneenheden. Hiermee kan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij voor de toekomst worden bewaard. In ruil voor medewerking aan deze bestemmingswijziging zullen de bedrijfsactiviteiten worden beeindigd en wordt overtollige bebouwing gesloopt.

2. Aanleiding voor familie Van den Borne (Voort 32)

De familie Van den Borne heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de bedrijfsactiviteiten aan de Voort 32. Ter plaatse van een vervallen oude schuur, te zien in naastgelegen figuur 1-3 is een nieuwe bedrijfsloods opgericht.



Figuur 1-3 Voormalige situatie aan de Voort 32 (<2012)

In de bedrijfsloods worden de machines opgeslagen en worden de onderhoudende werkzaamheden verricht. Op 8 juli 2015 is hiervoor een Melding Activiteitenbesluit ingediend. In figuur 1-4 is het aanzicht vanaf de Bakmannen richting de loods aan de Voort 32 te zien. Aan de zijde van de overhead deuren is erfverharding gerealiseerd om de loods te kunnen bereiken. Deze erfverharding is gerealiseerd buiten het vigerende bestemmingsvlak. De initiatiefnemer zou de bestemming van het bedrijf graag willen uitbreiden om zodoende de bestaande erfverharding positief te bestemmen.



Figuur 1-4 Huidige situatie aan de Voort 32 (>2012)

Aangezien beide initiatiefnemers belang hebben bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure is in goed overleg besloten deze procedure samen te doorlopen. Hiervoor is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan de beste procedure.

Doelstelling van dit bestemmingsplan is als volgt:

- ▶ Wijzigingen bestemming Voort 30 van 'bedrijf' naar 'wonen';
- ▶ Splitsen voormalige bedrijfswoning (cultuurhistorische langgevelboerderij) Voort 30 in twee wooneenheden met de huisnummers Voort 30 en Bakmannen 1;
- ▶ Vervormen bestemmingsvlak Voort 32 om aangelegde erfverharding positief te bestemmen;

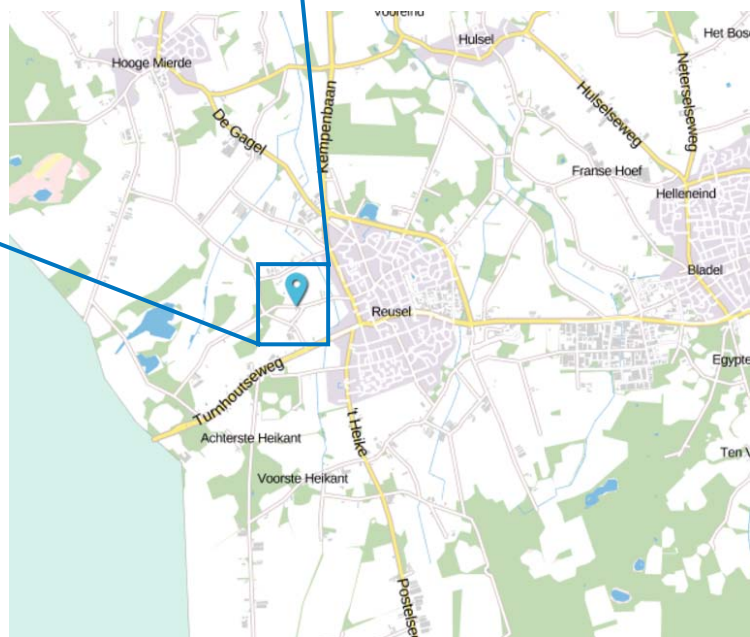
In samenhang met het verbouwen van de woonboerderij aan de Voort 30 wordt overtollige bebouwing gesloopt in de vorm van een bedrijfsgebouw en een aanbouw bij de woonboerderij. Hierover later meer. Door de realisatie van dit bestemmingsplan ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als een milieutechnische meerwaarde. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied worden verbeterd door de landschappelijke inpassing van de locatie aan de Voort 32, de verbouw en duurzame instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan de Voort 30 en de sloop van verouderde bijgebouwen.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, op de hoek van de wegen Voort-Bakmannen. Het plangebied omvat beide locaties aan de Voort 30-32 met de bijbehorende kadastrale percelen 766, 767 en 768 van de kadastrale gemeente Reusel sectie E. In onderstaande figuur is de luchtfoto van het plangebied weergegeven en op de volgende pagina de kadastrale kaart van het plangebied en de positie hiervan ten westen van de kern Reusel in het zuiden van Nederland.



Figuur 1-5 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (blauwe pijl) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Rechtsomder is op de topografische kaart de positie van het plangebied ten westen van Reusel aangeduid

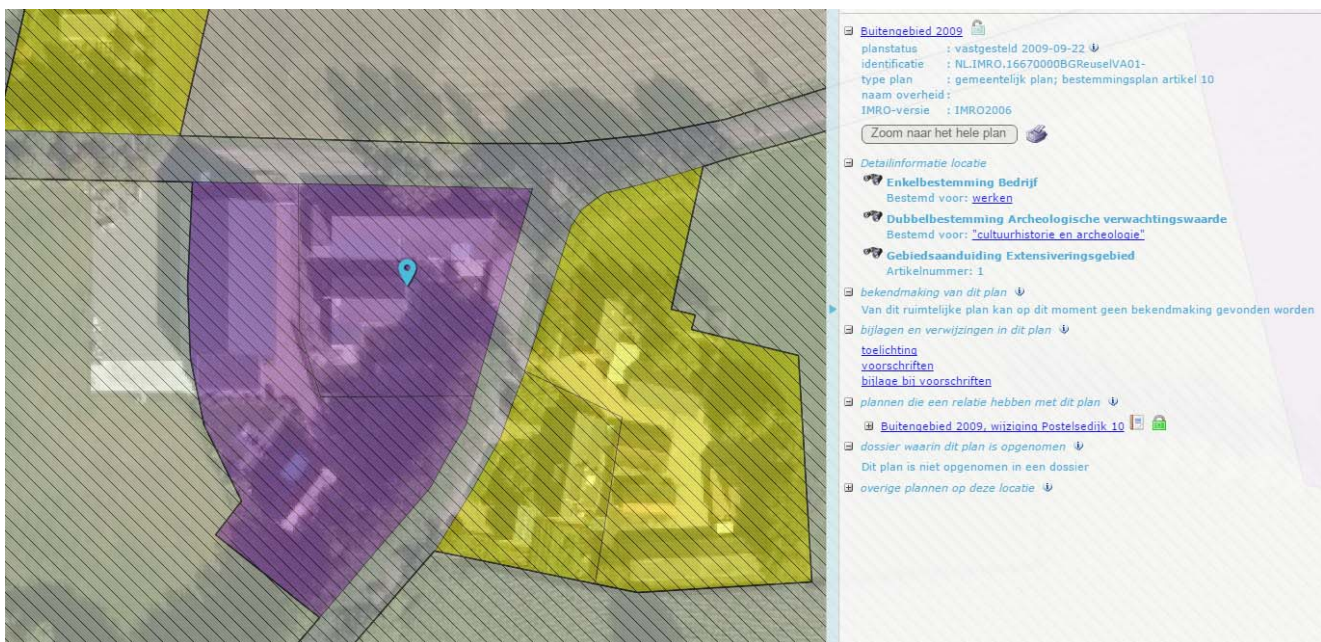
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld op 22 september 2009) van de gemeente Reusel-De Mierden. Op 9 juli 2013 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening fase 1A” vastgesteld. Tevens kijken wij naar het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ omdat dit het meest actuele planologische kader weergeeft dat waarschijnlijk ten tijde van het doorlopen van deze procedure, of kort daarna wordt vastgesteld. Ten aanzien van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan wordt ook aangesloten bij de plansystematiek van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’.

1.3.1 Vigerende bestemming Voort 30

In figuur 1-7 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor de locatie Voort 30 gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een bedrijfsbestemming binnen het voormalige extensiveringsgebied. In de regels bij het vigerende bestemmingsplan (fase 1a) is op het woonadres (Bakmannen 1) de hondenkennel/hondenfokkerij specifiek aangeduid in de tabel bedrijven. Hiervoor is 490 m² bebouwing op het perceel toegestaan.

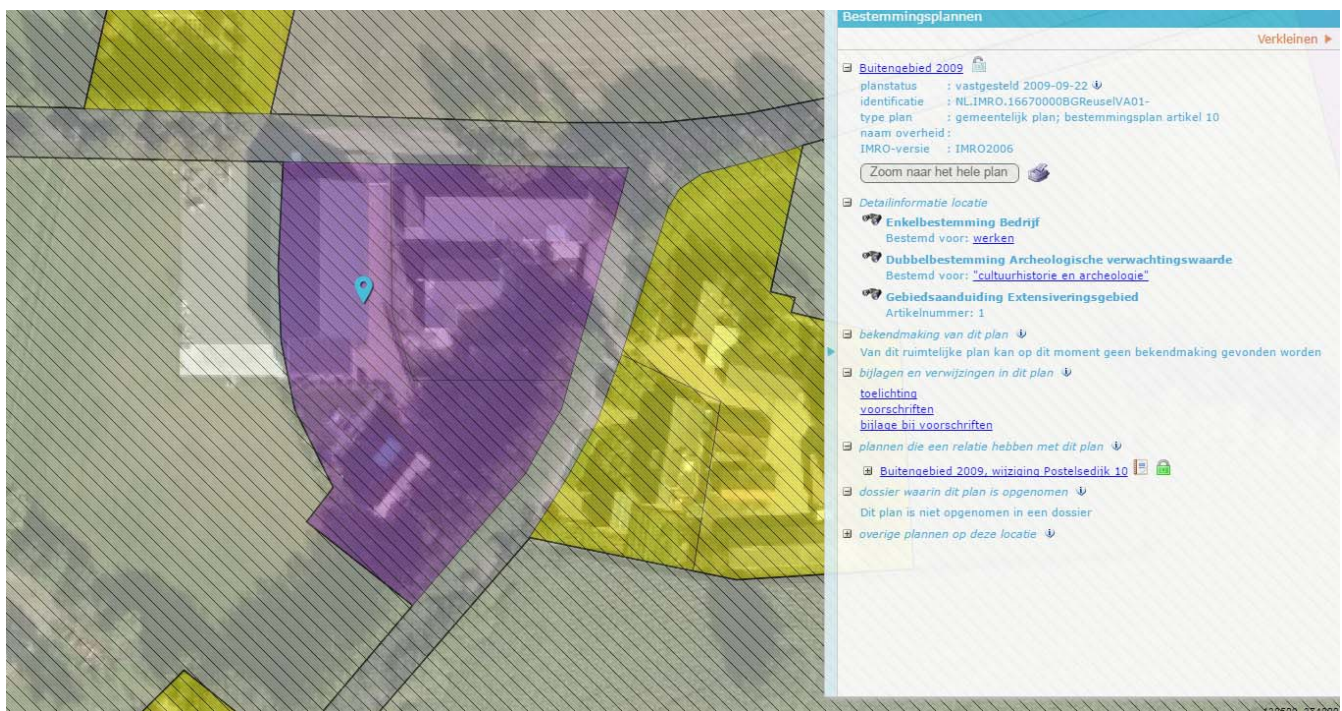
Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan op dit moment.



Figuur 1-7 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 (= Locatie Voort 30)

1.3.2 Vigerende bestemming Voort 32

In figuur 1-8 op de volgende pagina is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor de locatie Voort 32 gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een bedrijfsbestemming binnen het voormalige extensiveringsgebied. In de regels bij het vigerende bestemmingsplan is agrarisch technisch hulpbedrijf specifiek aangeduid in de tabel bedrijven. Hiervoor is 520 m² bebouwing op het perceel toegestaan. Ten westen van het bouwvlak ligt de erfverharding bij het hoofdgebouw (loods) buiten het bestemmingsvlak. Deze erfverharding en spoelplaats is 20 meter breed. Deze erfverhardingen is gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' en een lettertekenaanduiding 'Landschappelijke openheid'. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid. Daarom kiezen wij in deze procedure er voor om het bestemmingsvlak van de bestemming bedrijf te vervormen om deze planologische strijdigheid op te heffen.



Figuur 1-8 Uitsnede locatie Voort 32 in bestemmingsplan Buitengebied 2009 (ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 PROCES

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

Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- ▶ Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- ▶ Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.
- ▶ Binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
- ▶ De vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen (is één van deze gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken):
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

1.5 LEESWIJZER

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

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

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1.1 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, op een afstand van ongeveer 450 meter ten westen van de kern Reusel. De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen, gelegen tegen de Belgische grens en in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B). De N269 en de N284 zijn de grootste wegen die de gemeente ontsluiten. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloophet gebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten.

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 door aanleg van akkercomplexen op hoge overgangen naar dekzandruggen. Dit is nog te herleiden uit de vele boerenerven langs oude linten.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente in het voormalige gehucht 'Voort'. De voormalige agrarische bedrijven zijn grotendeels beëindigd en de bestemmingen zijn veelal gewijzigd naar wonen, getuige de vele gele vlakken in figuur 2-1 op de volgende pagina. Tevens zijn diverse 'Ruimte voor Ruimte' projecten gerealiseerd zoals aan de Voort 13a, Kattenbos 5 en 9 en aan de 't Holland 4-6. Hierdoor is het agrarische gebied langzaam getransformeerd in een uitloophet gebied met voornamelijk woonbestemmingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn nog drie actieve agrarische bedrijven gelegen: de intensieve veehouderijen aan de Voort 23 op ongeveer 130 meter en aan de Voort 24a op ongeveer 230 meter afstand van het plangebied. Een grondgebonden veehouderij aan de Kattenbos 11 op 295 meter ten noordwesten van het plangebied. Naast dit bedrijf zijn er met name aan de Kattenbos nog diverse andere agrarische veehouderijen gelegen op grotere afstand van het plangebied. De weg ten zuiden van het plangebied is de Turnhoutseweg (N284) richting Turnhout in België. Ten westen van de locatie liggen enkele bos en heidegebieden.

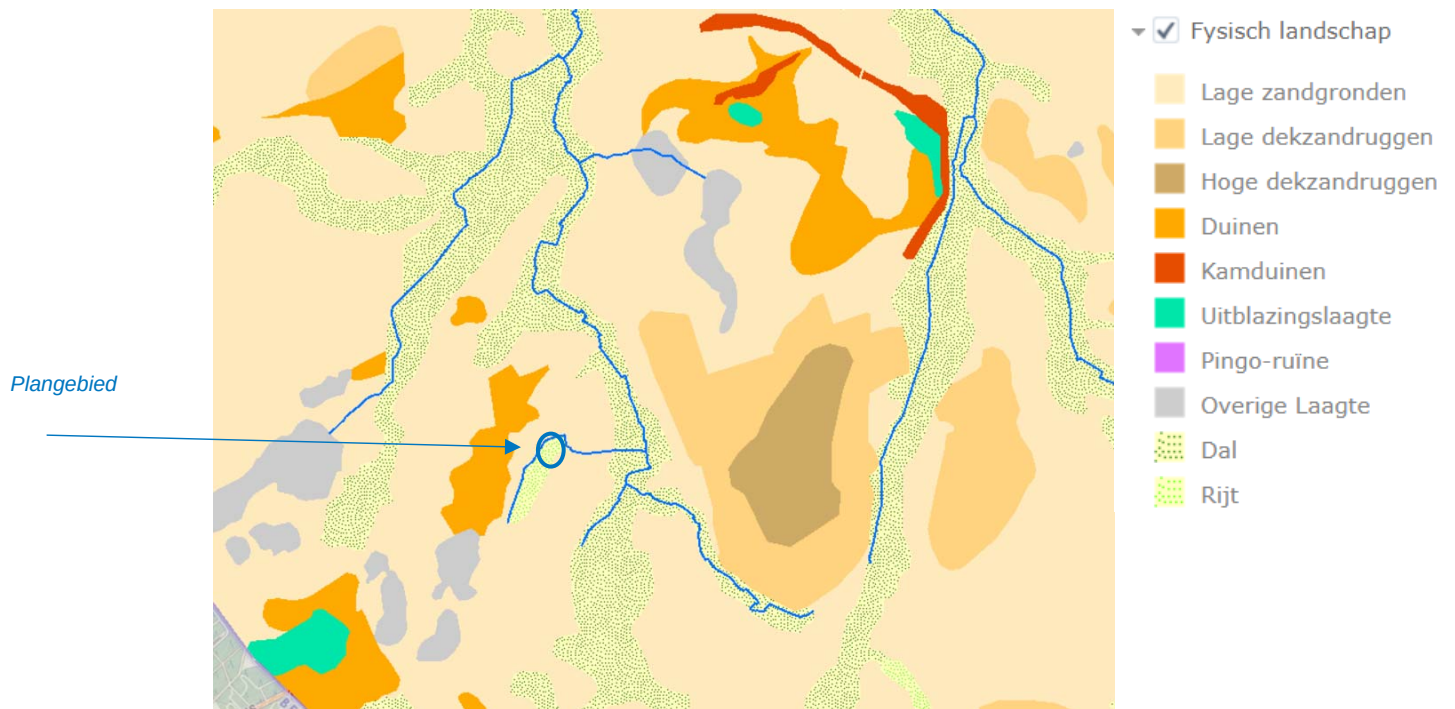


Figuur 2-1 Gebied rondom plangebied (blauwe pijl) met veel gele woonbestemmingen en diverse ruimte voor ruimte projecten

2.1.2 Geologie en geomorfologie

Reusel behoort tot het Brabants Massief, waarin oude aardbreuken het landschap bij de ontwikkeling hebben gevormd. De gemeente Reusel-De Mierden is gelegen ten zuiden van de Feldbissbreuk. Geologische oude bodemlagen, zoals grove – al dan niet grindhoudende – bodempakketten, liggen hier relatief ondiep. Vooral de hoge dekzandruggen en welvingen die aan de beekdalen grenzen, werden vanwege de gunstige ligging voor het agrarische bedrijf al vroeg in gebruik genomen als landbouwgrond. Dit verklaart dan ook de ligging van de kern Reusel, een van oorsprong agrarische nederzetting.

Figuur 2-2 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de geomorfologische kaart van het plangebied en de omgeving. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van de loop van een voormalige beek in een zogenaamde 'Rijt'. Een Rijt is het begin van een beekdal, vaak in kwelzone, vaak moerassig of venig en met een afsnoering eer het eigenlijke dal begint. Aan de uitlopers van deze dalen en hun zijdalen kwamen rijten voor: plaatsen waar het water uit de bodem komt aan de kop van een dergelijk dal, wat meestal een erg natte plek opleverde. Vroeger veelal in gebruik als hooiland. Op de 'duinen' ter westen van het plangebied zijn nu nog bossen aanwezig om het zand vast te houden.



Figuur 2-2 Geomorfologisch landschap Reusel (O=plangebied)

2.1.3 Bodem

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

2.1.4 Waterlopen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Reusel-De Mierden zijn de Reusel en de Raamsloop. Aan de westzijde van het plangebied is een A-watgang gelegen van het waterschap De Dommel. Dit is een afwateringssloot richting het noorden.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.2.1 Voorzieningen

Van oorsprong waren de voornaamste middelen van bestaan in Reusel de landbouw, de veeteelt en de jacht. Door de opkomende sigarenindustrie (rond het jaar 1900) heeft het gebied een snelle economische groei doorgemaakt. Door de aanleg van ontsluitingswegen en een tramlijn richting België en Eindhoven was er sprake van een constante harmonische ontwikkeling. Na een moeilijke periode in de Tweede Wereldoorlog ontstond er een snelle groei. Door mechanisatie en automatisering liep het aantal arbeidsplaatsen in de industrie en in de landbouw sterk terug.

De decentrale ligging aan de landsgrens heeft tot gevolg gehad dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. De functies in de omgeving van de projectlocatie bestaan voornamelijk uit woonfuncties in combinatie met (agrarische) bedrijfsvoering. De kern Reusel is in de nabijheid gelegen, waar sprake is van een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandel voorzieningen. Hierdoor is een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

2.2.2 Bedrijven

In de kern van Reusel is slechts kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid wenselijk. Hierdoor worden grootschalige en intensieve bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwde kom gezoneerd. Om deze bedrijvigheid voldoende perspectief te bieden, zijn in de gemeente diverse bedrijventerreinen gelegen en in ontwikkeling. In de kernrandzones en bebouwingsconcentraties zijn nog diverse agrarische bedrijven aanwezig. Door de naderende stedelijke groei vanuit de bebouwde kom worden deze bedrijven steeds meer in hun bedrijfsvoering beperkt. Om deze agrarische bedrijven kansen te bieden voor een duurzame bedrijfsvoering wordt vanuit provinciaal beleid verplaatsing van agrarische bedrijven naar duurzame bedrijfslocaties gestimuleerd. Door deze ontwikkeling komen in de kernranden en bebouwingsconcentraties steeds meer (voormalige) agrarische bedrijfslocaties beschikbaar voor kleinschalige bedrijvigheid en/of woningbouw.

2.2.3 Infrastructuur

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

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

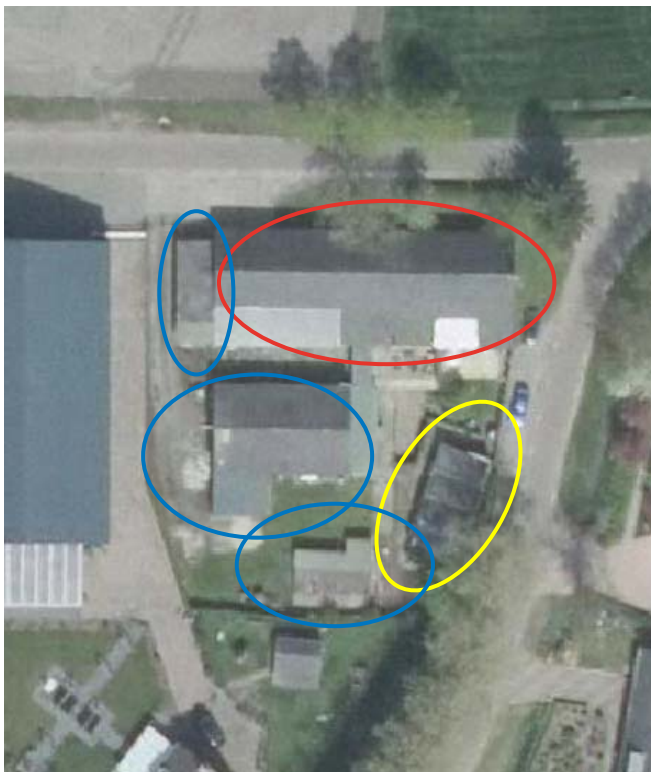
2.3 GEBRUIK EN BEBOUWING

Het plangebied is op dit moment in gebruik voor twee verschillende bedrijven. Wij zullen het gebruik en de bebouwing per bedrijf beschouwen.

Voort 30

Aan de Voort 30 is een hondenkennel/hondenfokkerij gevestigd. Hiervoor is op 5 januari 199 een oprichtingsvergunning verleend voor het houden van 83 volwassen honden. Op 21 januari 2005 is ingestemd met een 8.19 melding voor het intern wijzigen van de inrichting. In figuur 2-3 t/m 2-6 op de volgende pagina zijn de diverse opstallen op het bedrijf in beeld gebracht. Met diverse kleuren zijn figuur 2-3 de verschillende bouwwerken aangegeven. Het hoofdgebouw is de oorspronkelijke langgevelboerderij en is aangegeven met een rode cirkel. De cultuurhistorisch waardevolle

langgevelboerderij is opgericht in 1920 in het gehucht Voort en jaren in gebruik geweest als traditioneel gemengd agrarisch bedrijf. In het voorhuis werd gewoond en in het achterhuis werd vee gehouden en werden producten opgeslagen. Het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft een lengte van 34,9 meter en een breedte van 12,5 meter. In totaal heeft het gebouw een oppervlakte van 436 m². Aan de westzijde van de boerderij is een aanbouw gerealiseerd van hout. In het achtererf staan daarnaast twee bijgebouwen. Deze drie bouwwerken zijn in figuur 2-3 aangeduid met een blauwe cirkel. Met de gele cirkel is de tijdelijke mantelzorgwoning aangegeven die is geplaatst de afgelopen jaren. Deze mantelzorgwoning is thans niet meer in gebruik maar zal weer worden gebruikt als tijdelijke woonunit tijdens de verbouwing. De bijgebouwen bij het bedrijf, aangegeven met de blauwe cirkels werden gebruikt voor het houden van honden.



Figuur 2-3 Luchtfoto bedrijf Voort 30 en de verschillende gebouwen



Figuur 2-4 aanzicht oostgevel langgevelboerderij vanaf de hoek Bakmannen-Voort



Figuur 2-5 Aanzicht westgevel langgevelboerderij vanaf de Bakmannen, met opstallen daar achter



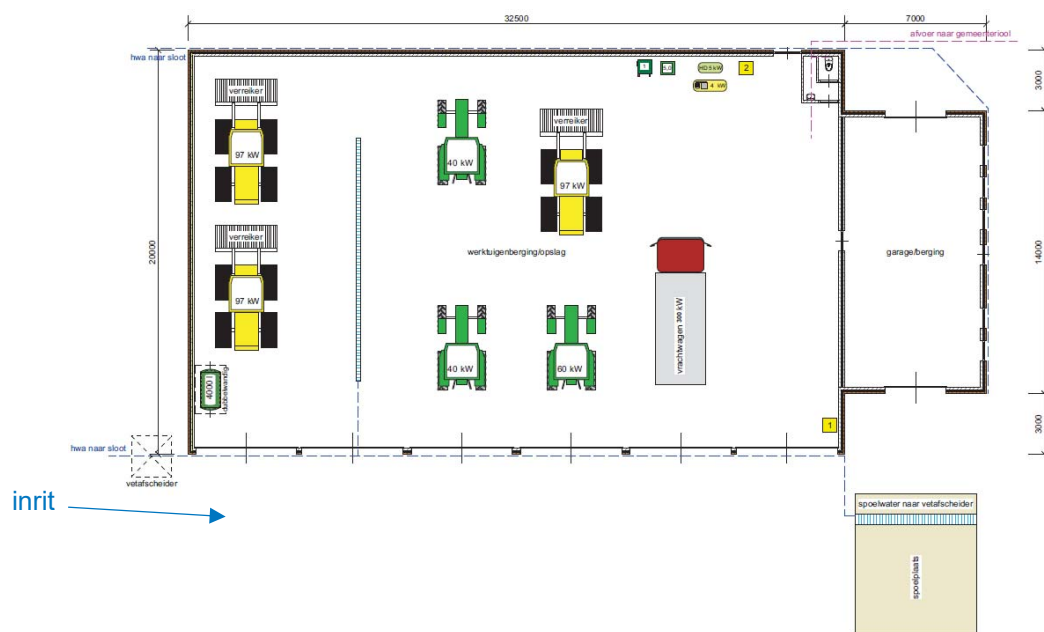
Figuur 2-6 geplaatste mantelzorgunit langs de Voort

Voort 32

Aan de Voort 32 is een agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf gevestigd. Het hoofdgebouw zoals te zien in figuur 2-7 bestaat uit een loods (2013) waarin de machines worden opgeslagen en het noodzakelijke onderhoud wordt gepleegd. In onderstaande figuur 2-8 is de indeling van de loods weergegeven met de andere voorzieningen op het erf en de bedrijfswoning met huisnummer 32. Hieruit blijkt dat er diverse tractoren, een vrachtwagen en diverse verreikers worden opgeslagen en worden onderhouden op het bedrijf. Tevens is aan de loods een garage voor privégebruik gerealiseerd en is er een spoelplaats om machines schoon te maken.



Figuur 2-7 Aanzicht hoofdgebouw, inrit en erfverharding



Figuur 2-8 Indeling hoofdgebouw (loods) Voort 32 op basis van melding Activiteitenbesluit 8 juli 2015

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

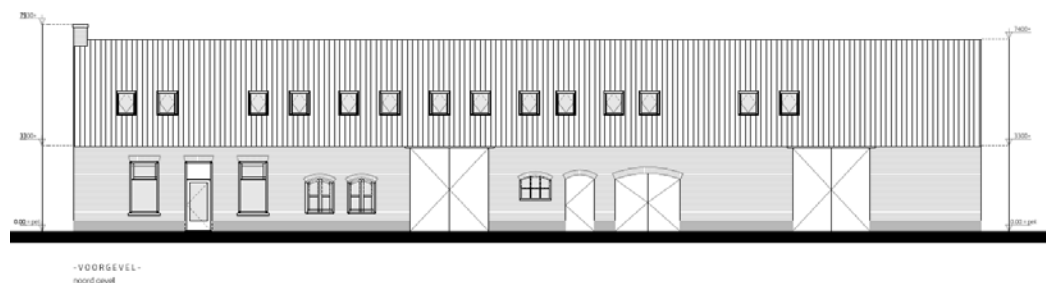
3.1 BEOOGDE ONTWIKKELING

Het voorliggende plan geeft inhoud aan twee beoogde ontwikkelingen op de beide bedrijven aan de Voort 30 en Voort 32. Wij zullen de beoogde ontwikkelingen afzonderlijk beschrijven.

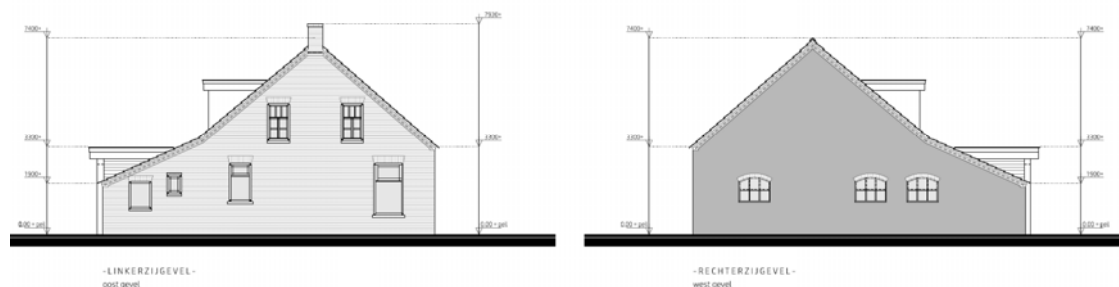
Voort 30

In de aanleiding en doelstelling van dit plan is beschreven dat de familie Van Kenemade de bestaanden hondenkennel/fokkerij wil beëindigen. Een zoon en dochter van de huidige eigenaren van het bedrijf zouden de langgevelboerderij graag bewonen met hun gezinnen. Hiervoor willen de ze bestaande langgevelboerderij intern verbouwen en inrichten voor twee huishoudens. Het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij is hierbij het uitgangspunt. Alle overbodige opstallen hebben geen cultuurhistorische waarde en zullen worden gesloopt na de verbouwing. Ook de tijdelijke mantelzorgwoning zal worden verwijderd na de verbouwing, tijdens de verbouwing zal deze dienen als tijdelijke woonunit. In onderstaande figuren zijn de verbouwplannen gevisualiseerd zoals opgesteld door een lokale architect.

De architect wil de bestaande en cultuurhistorisch waardevolle noordgevel van de boerderij zoveel als mogelijk in stand houden. Dit betekent het aanzicht en de bestaande deuren en ramen in deze gevel zoveel mogelijk in stand houden. Tevens wil de architect de westgevel opknappen en hierbij aansluiten bij de rest van het gebouw zoals is te zien in figuur 3-2. Uiteraard zijn dit slechts voorlopige plannen, na het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure worden de bouwplannen definitief gemaakt en voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie.

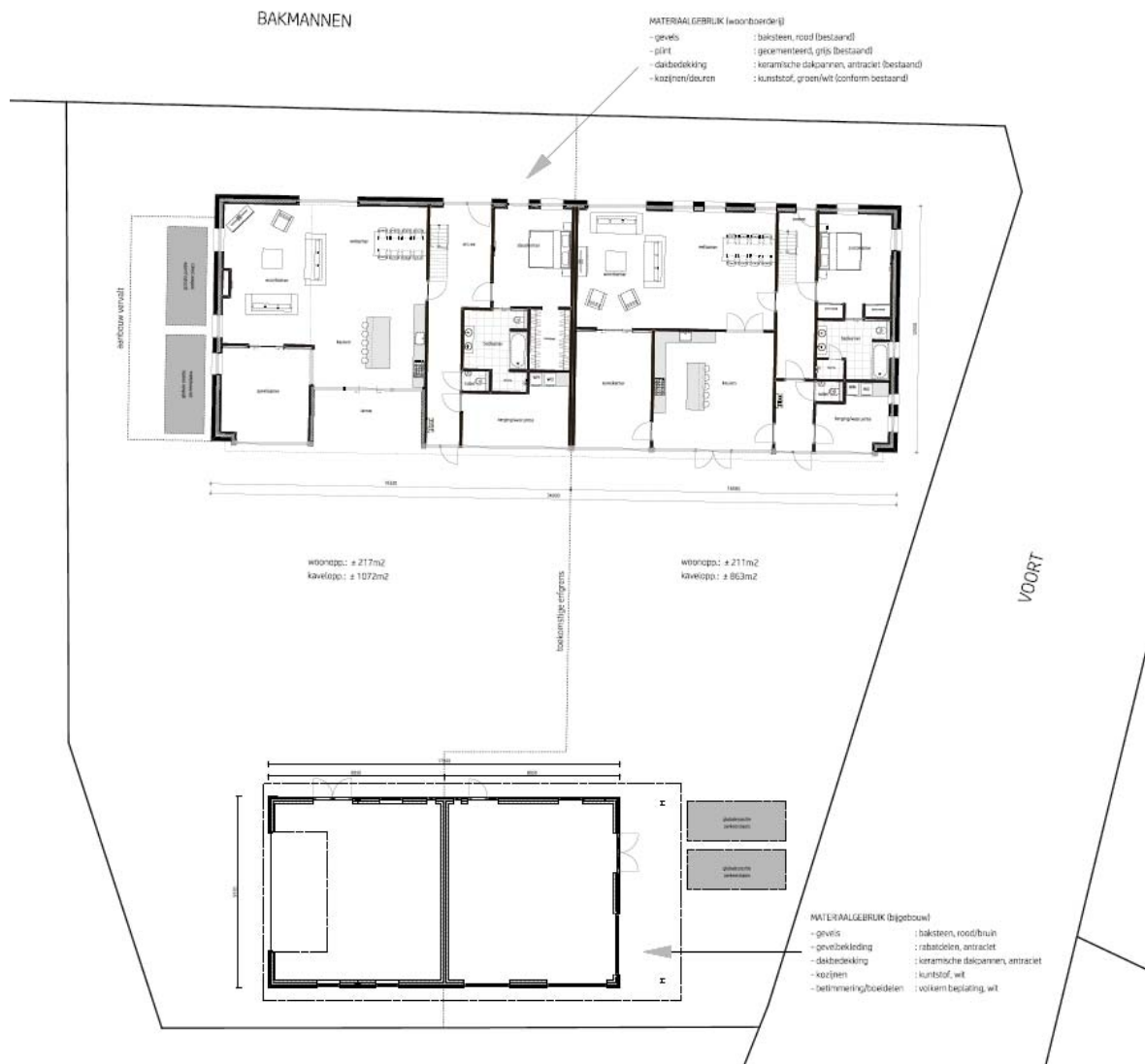


Figuur 3-1 Impressie verbouwplannen langgevelboerderij (voorgevel)



Figuur 3-2 Impressie verbouwplannen langgevelboerderij (oost- en westgevel)

De bestaande kavel en de kadastrale grenzen zullen in de beoogde situatie worden aangepast zodanig dat er twee kavels ontstaan. Zie figuur 3-3 voor de beoogde kavels van 1072 m² en 863 m². De inhoud van elke woning is na de verbouwing ongeveer 1000 m³. Het geplande bijgebouw heeft een omvang van 180 m², in totaal 90 m² per woning.



Figuur 3-3 kaveldeling en indicatieve indeling begane grond langgevelboerderij en bijbehorend bijgebouw

Voort 32

De beoogde situatie voor het bedrijf aan de Voort 32 is een positieve bestemming van de bestaande erfverharding. Deze erfverharding is een onlosmakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering van dit agrarisch technisch hulpbedrijf dat werkt met zware machines zoals vrachtwagens, tractoren en verreikers.

Het hoofdgebouw kan alleen bereikt worden via zes overheaddeuren die uitkomen op de verharding aan de westzijde van het gebouw. In de foto in figuur 2-7 is deze zijde van de loods goed in beeld gebracht. Wat minder goed te zien is het feit dat er links van de eerste overhead deur de inrit tot de doorgaande weg zit vanwaar het terrein wordt bereikt en verlaten. Voor het kunnen maken van de draai via de inrit naar de overhead deuren is manoeuvreerruimte nodig. Dit is uitgetekend in onderstaande figuur. Omdat de gebruikte vrachtwagens ongeveer 16,5 meter lang zijn hebben deze een grote draaicirkel zo blijkt ook uit de Handreiking vrachtautoparkeren van CROW. De aangelegde erfverharding van 20,5 meter breed over ongeveer 45 meter sluit aan bij de CROW normen die worden gehanteerd voor een draaicirkel van vrachtauto's. Deze erfverharding kon niet binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.



Figuur 3-4 Situatieschets locatie Voort 32

3.2 BEELDKWALITEIT

3.2.1 Inleiding

De beeldkwaliteit richt zich, binnen het brede begrip ruimtelijke kwaliteit, vooral op de (steden)-bouwkundige kwaliteit van de bebouwing, mede in relatie tot de erfinrichting en –beplanting dan wel de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het dan om:

- ▶ de bebouwingsstructuur: de stedenbouwkundige invulling (onder andere situering van de bebouwing, clustering / concentratie van bebouwing binnen bouwvlakken);
- ▶ de bebouwing zelf: de bouwkundige invulling en architectonische uitwerking (massa, hoogte, vorm, geleding, gevelindeling, kleur, materiaalgebruik, detaillering);
- ▶ de landschapsstructuur: waterlopen, wegen, wegbeplantingen, kavelindeling, kavelinrichting en overige beplantingen (onder ander perceelsrandbeplanting);
- ▶ de landschapsaankleding zelf: landschappelijke inpassing, erfinrichting en erfbeplanting (waarbij de realisatie van de erfbeplanting geregeld wordt via een aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst).

Voort 30

In deze paragraaf is een uitwerking opgenomen van de beeldkwaliteit ter plaatse van de te verbouwen langgevelboerderij aan de Voort 30. De langgevelboerderij is een rechthoekig boerderijtype waarbij woonhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren zijn geplaatst in de lange gevels. Officieel hoort dit type woningen tot de Hallenhuisgroep en langgevelboerderijen als deze zijn belangrijke cultuurhistorische objecten in de Kempen.

Op de website ‘Erfgoedwiki’ waar sinds 2013 in totaal 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant bij zijn aangesloten is de boerderij aan de Bakmannen 1 (= Voort 30) aangeduid als historische bouwkunst met het ID nummer: 7.31.2.015. De boerderij is gebouwd in de jaren 20 van de vorige eeuw. Het is een typerende bouw voor deze tijd. Over dit type boerderijen staat in de ‘Catalogus, Cultuurhistorische inventarisatie Erfgoedkaart Reusel-De Mierden’ (SRE) het volgende:

“Met de komst van de Boerenleenbank konden de boeren hun bedrijven uitbreiden en moderniseren, maar men bleef vaak op dezelfde plaats wonen. Vooral in het eerste kwart van de 20^e eeuw werden er veel boerderijen verbouwd, verdwenen de potstallen en werden vervangen door een ‘hollandse stal’ (een stal met een afvoer van de mest naar gierputten kort gezegd). [...] Een andere boerderijvorm is die van de moderne langgevelboerderij met zadeldak en opgetrokken uit rode steen (ook wel ‘belse steentjes’ genoemd). Deze boerderijvorm kwam vooral rond 1900 in zwang. Alle panden krijgen een muurdragende dakconstructie. De gebintdragende dakconstructies verdwijnen”

De langgevelboerderij aan de Voort 30 (Bakmannen 1) is een voorbeeld van een langgevelboerderij met ‘belse steentjes’ uit het begin van de twintigste eeuw en is ook als zodanig aangeduid in de inventarisatie van de erfgoedkaart van gemeente Reusel-De Mierden door SRE.

De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit dienen als aanvullend kader voor de welstandtoets. Met betrekking tot de beeldkwaliteitsaspecten is bijlage 3 ‘Beeldkwaliteit buitengebied’, uit het “Bestemmingsplan Buitengebied 2009” van de gemeente Reusel-De Mierden als uitgangspunt genomen. De planologisch juridische onderdelen werken door naar de planregels.

De analyse van de ruimtelijke opzet en de landschappelijke context van het plangebied resulteert in een drietal ruimtelijke uitgangspunten, te weten:

- 1) Het oorspronkelijke, kleinschalige landschap van oude cultuurgronden en oude graslanden is ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving vervaagd; Het behouden en (deels) herstellen van de ruimtelijke structuur met nieuwe kenmerkende (robuuste) beplantingselementen vormt een uitgangspunt voor het plan.
- 2) De voorgevel van de boerderij heeft een kenmerkende vorm voor een langgevelboerderij, een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit ensemble met bijbehorende beeld dient behouden te blijven en mag in geen geval worden aangetast.
- 3) Bij vervangende nieuwbouw dient bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap te worden bewaard.

De architect zal rekening houden met bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten in zijn ontwerp. Het plangebied is gelegen in een historisch bebouwingslint de 'Voort'. Het is geen formele 'bebouwingsconcentratie' toch sluiten wij wel aan bij gemeentelijke "Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties" waarin een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

Deze randvoorwaarden zijn:

- ▶ Het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben.
- ▶ Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- ▶ Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- ▶ Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- ▶ Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- ▶ Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

Uit de beleidsnotitie leiden wij nog meer zaken af:

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. Alleen de kleuren wit en grijs zijn uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardetinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens toegestaan – delen van – de gevel in stucwerk uit te voeren. Ook hierbij worden geen wit of lichtgrijs, maar aardetinten toegepast. Het is daarnaast ook mogelijk – delen van – de gevel in hout uit te voeren. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.

Gezien bovenstaande wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de oorspronkelijke boerderij en dan met name de gevels aan de straatzijde. Omdat er weinig ramen werden gebruikt en ook het oorspronkelijke achterhuis geen tot weinig ramen bevat wordt met name de zuidgevel voorzien van

veel glas. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan als dit bijdraagt aan de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter duidelijk de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren.

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen, etc.) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed ingepast worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven.

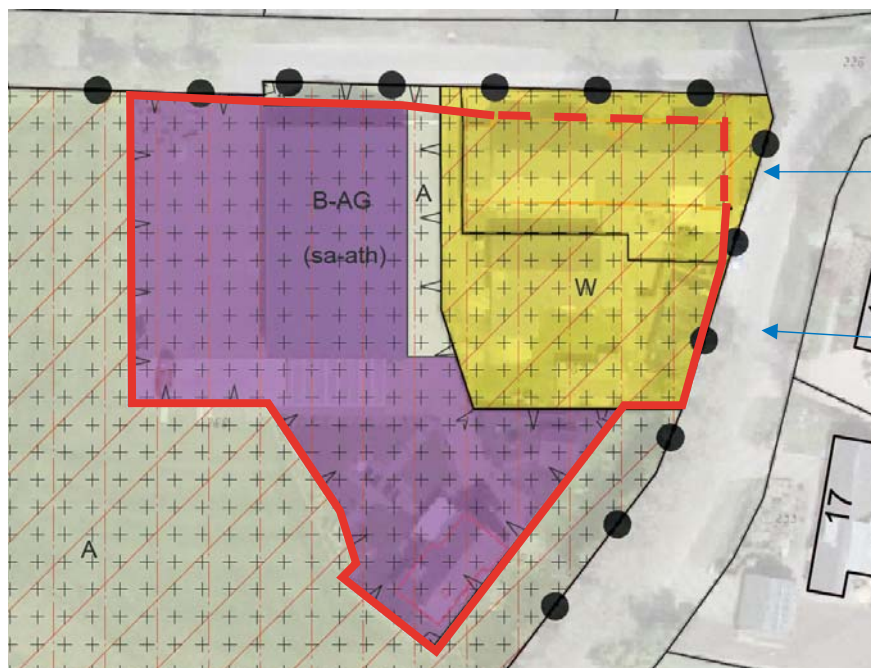
Voort 32

Voor de locatie aan de Voort 32 wordt geen nieuwbouw voorzien. De bestaande loods is recent opgericht in 2013. De opgerichte loods heeft een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 11 meter. De loods is rondom bekleed met sandwichpanelen in een donkergroene tint. Het dak is tevens van sandwichpanelen in een antracieten kleurstelling. De westzijde van de loods heeft zes overheaddeuren van plastic met veel glas in de kleuren wit/donker grijs. Het hekwerk rond de erfverharding is uitgevoerd in een lichtgrijze kleurstelling.

De bedrijfswoning aan de Voort is gebouwd in 1978 met daaromheen een ruime siertuin. In de volgende paragraaf wordt voor de Voort 32 ingezet op de voorgestelde landschappelijke inpassing.

3.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het plangebied mist een passende landschappelijke inpassing, met name aan de zijde van de bedrijfsloods aan de Voort 32. De sloop en sanering van de hondenkennel is een vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie aan de Voort 30. Tevens is de instandhouding van een cultuurhistorisch object een vorm van kwaliteitsverbetering. In lijn met het vigerende bestemmingsplan (2009, fase 1a) wordt een landschappelijke inpassing van het plangebied Voort 30-32 toegepast. Hierbij wordt aangesloten bij de eis dat er een oppervlakte aan beplanting moet worden gerealiseerd die overeenkomt met een 6,5 meter brede strook aan vier zijden rondom de gezamenlijke bestemmingen van de Voort 30 en Voort 32. Omdat het in deze gaat om een plan worden beide bestemmingsvlakken gezien als een vlak waar rondom een zone van 6,5 meter breed is berekend. In onderstaande figuur is deze aanpak gevisualiseerd. Omdat de gevel van de woonboerderij wordt opgeknapt wordt deze niet meegenomen in de berekening.



Deel van de omtrek die niet meegenomen wordt in berekening oppervlakte

Omtrek: 252 meter

Benodigde oppervlakte:
 $252 * 6,5 = 1638 \text{ m}^2$

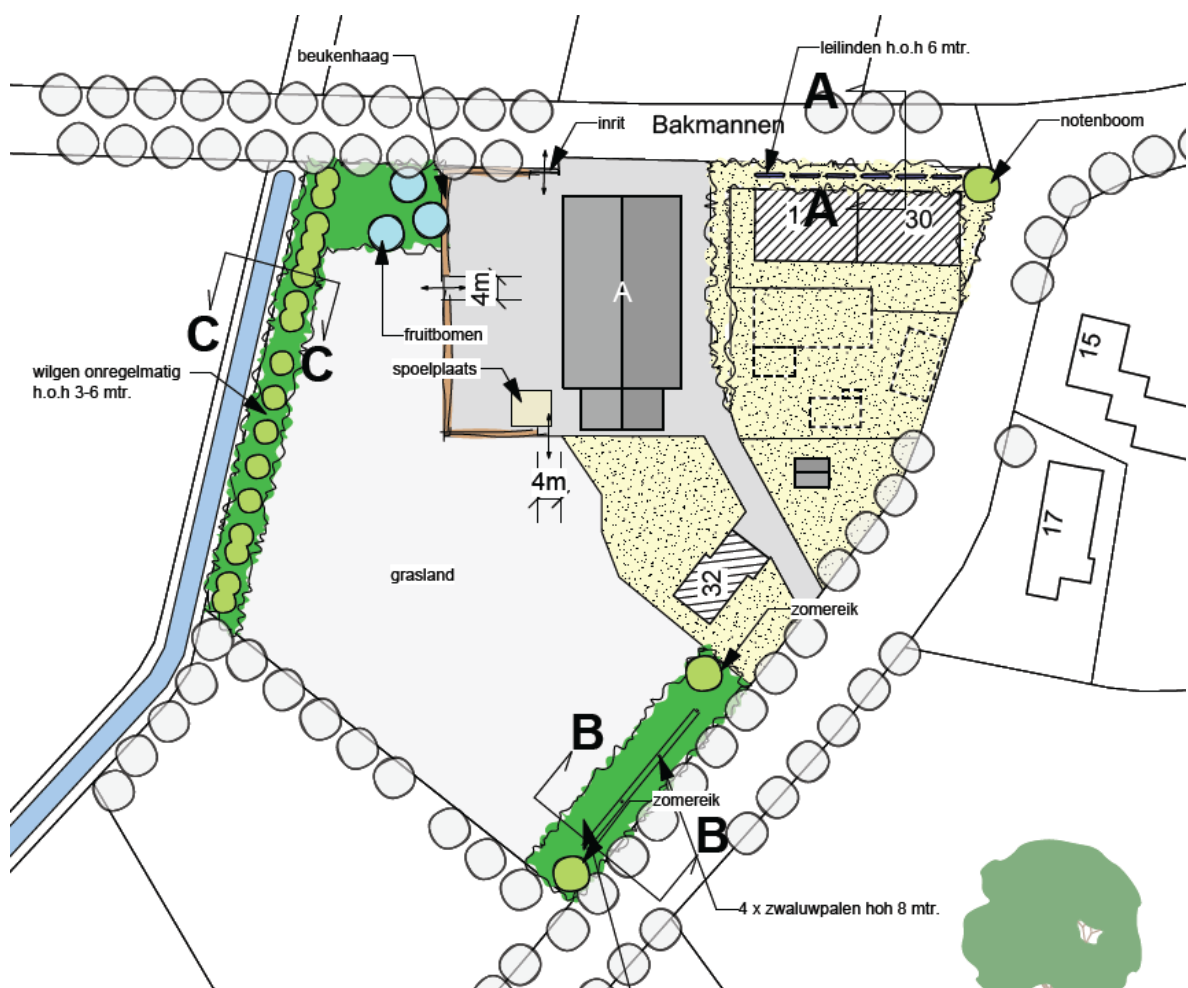
Figuur 3-5 Berekening benodigde landschappelijke inpassing

Er is een beplantingsplan opgesteld door specialisten van Agra-Matic B.V., dit plan is bijgevoegd in bijlage 3 en omvat onder andere een analyse van het landschap, een beschrijving van de beplanting en abiotische omstandigheden, een inpassingsvoorstel, beplantingslijst en berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering. Wij beperken ons in deze toelichting tot het behandelen van het voorstel voor de landschappelijke inpassing van het erf. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan verankerd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

Voorstel voor landschappelijke inpassing Voort 30-32

De boerenerven vormen een belangrijke landschappelijke bouwsteen van het buitengebied. Nieuw te realiseren bouwwerken zijn met een juiste insteek in staat het landschap te versterken. De afzonderlijke gebouwen op een erf dienen samen een herkenbare eenheid te vormen. Er is samenhang gewenst in architectuur tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing. Samen tonen ze de normen en voorkeuren van de ondernemer. De bebouwing wordt in schaal en karakter aangesloten op het omliggende landschap en op de stedenbouwkundige structuur.

De landschappelijke inrichting moet verder gaan dan sec het inpassen van gebouwen maar heeft een kwaliteitsverbetering tot doel. Op basis van de abiotische omstandigheden, het provinciale en gemeentelijke beleid en de wensen van de ondernemer gezien zijn bedrijfsvoering is onderstaand voorstel ontwikkeld zoals op schaal opgenomen in bijlage 1 bij het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 3-6 Voorstel landschappelijke inpassing bedrijf Voort 32

1. Wilgenrij, groepje fruitbomen en bloemrijk grasland

De sloot aan de westzijde van het plangebied betreft een waterschapsloot. Feitelijk is het een gereguleerde beek. Ter plaatse van de voorgestelde rij wilgen was in het verleden de oorspronkelijke beek gelegen. Met de rij wilgen wordt de loop van deze sloot versterkt en zichtbaarder gemaakt in het landschap. Tevens zorgen de wilgen er voor dat het zicht op de loods vanaf de Bakmannen wordt gebroken zonder het open landschap negatief te beïnvloeden.

Wilgen werden door de boer gepoot als grensafscheiding en voor geriefhout. Wilgen hebben een grote ecologische waarde: behalve vlinders profiteren ook vogels als steenuil, kerkuil, witte kwikstaart, holenduif en mezen van Wilgen. De ecologische waarde van wilgen wordt vergroot doordat ze lijnvormig voorkomen en daardoor een verbindinglijn vormen voor dieren, zoals vleermuizen.

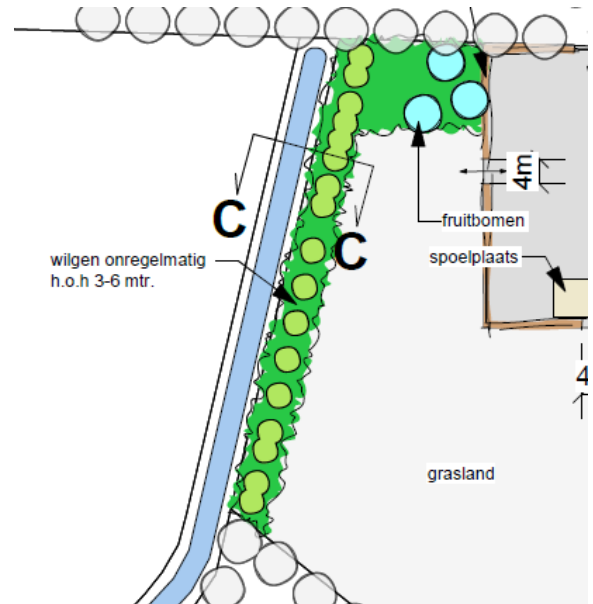
Onder de wilgen komt een 6,5 meter brede zone bloemrijk grasland. Tevens wordt er een groepje fruitbomen aangeplant langs de doorgaande weg Bakmannen. Fruitbomen voorzien in een fourageergelegenheid voor allerlei dieren. Tevens breken de fruitbomen het zicht op de loods aan de Voort 32 zoals dat beleefd wordt vanuit de Bakmannen rijdende in oostelijke richting.

De totale oppervlakte van dit element bedraagt 776 m².

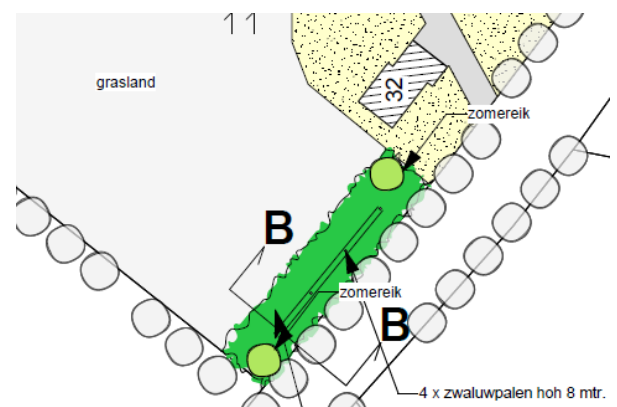
2. Eikenbomen, zwaluwpalen en bloemrijk grasland langs de Voort

Er wordt langs de Voort een groene zone aangelegd. Bestaande uit twee zomereiken met daartussen vier zwaluwpalen. De ondergrond bestaat uit een 10 meter brede strook bloemrijk grasland.

De totale oppervlakte van dit element bedraagt 495 m².



Figuur 3-7 Uitsnede voorstel Wilgen, fruitbomen en bloemrijk grasland

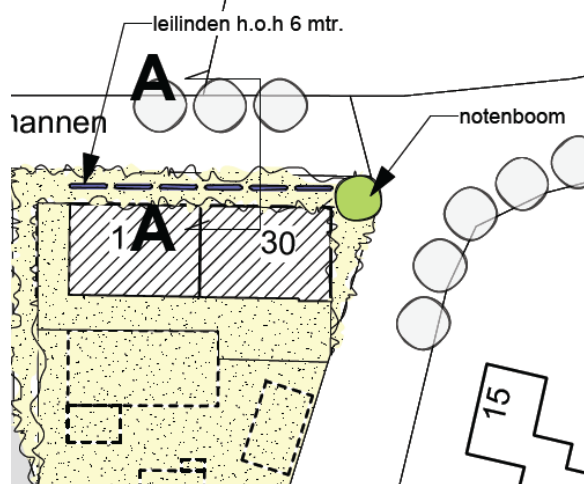


Figuur 3-8 Uitsnede voorstel Zomereiken, zwaluwpalen en bloemrijk grasland

3. Toevoegen van landschappelijke elementen aan de Voort 30

Het derde voorgestelde element betreft enkele elementen ter versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van de langgevelboerderij aan de Voort 30.

De cultuurhistorische kwaliteit wordt versterkt door het toevoegen van karakteristieke beplanting in de vorm van leilinden en een notenboom worden aangeplant zoals in de historische situatie op korte afstand van de boerderij. Daarnaast wordt een beukenhaag aangeplant ter afscheiding van de Voort 32 en Voort 30. Bestaande niet passende elementen zoals coniferen op het voorerf worden gerooid. Dit element bestaat uit 367 m².



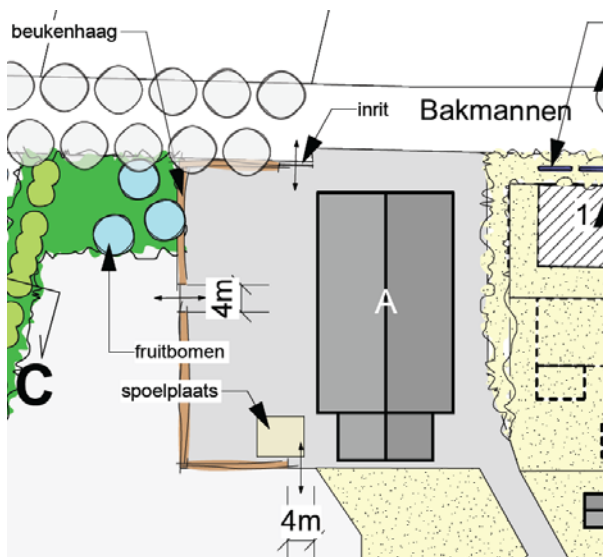
Figuur 3-9 Uitsnede landschappelijke elementen rond de langgevelboerderij

4. Verharding Voor 32 voorzien van beukenhaag

Er is aan de zijde van de Bakmannen vrij weinig ruimte om het aanzicht op de erfverharding te breken. Er wordt voorgesteld om het hekwerk over een lengte van ongeveer 15 meter aan de binnenzijde te voorzien van een beukenhaag. Tevens wordt de westzijde en zuidzijde van de erfverharding voorzien van een beukenhaag. Er worden twee doorgangen in de beukenhaag voor het passeren van machines om het naastgelegen perceel te beheren.

Conclusie

In overleg met de initiatiefnemers en gemeente wordt in het kader van maatwerk een passende landschappelijke inpassing van het plan Voort 30-32 opgesteld. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing is 1638 m². Dit is conform de eisen van het vigerende bestemmingsplan (2009, fase 1a). Door de toevoeging van enkele elementen (zwaluwpalen) dragen de initiatiefnemers bij aan de ecologische kwaliteit van het plangebied. In combinatie met het opknappen van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en het aanleggen van beplanting en bloemrijk grasland is hier sprake van een passende landschappelijke inpassing.



Figuur 3-10 Uitsnede hagenstructuur rondom erfverharding

3.4 ONTSLUITING EN PARKEREN

Met de beoogde herontwikkeling zal de ontsluiting ter plaatse van de locaties aan de Voort 30 en Voort 32 niet wijzigen. De bestaande inritten voldoen aan de behoefte, ook in de toekomstige situatie. Per locatie zullen we de ontsluiting en de parkeerfaciliteiten bespreken in deze paragraaf.

Voort 32

Het bedrijf aan de Voort 32 heeft op dit moment drie inritten. Twee bedrijfsinritten aan de Bakmannen en een privé inrit aan de Voort. De beide bedrijfsinritten zijn in onderstaande foto's in beeld gebracht. De hoofdinrit van het bedrijf is gelegen aan de westzijde van het erf, rechts in onderstaande foto's. Om de draai met vrachtwagens en machines te kunnen maken vanaf de Bakmannen zijn er aan de zuidzijde van de weg Bakmannen voorzieningen getroffen in de vorm van grasbetontegels. Deze halfverharding is berijdbaar door zwaar verkeer maar laat water door en heeft een groen aanzicht.



Figuur 3-11 Links bedrijfsinrit aan de oostzijde van de loods en rechts de bedrijfsinrit aan de westzijde van de loods

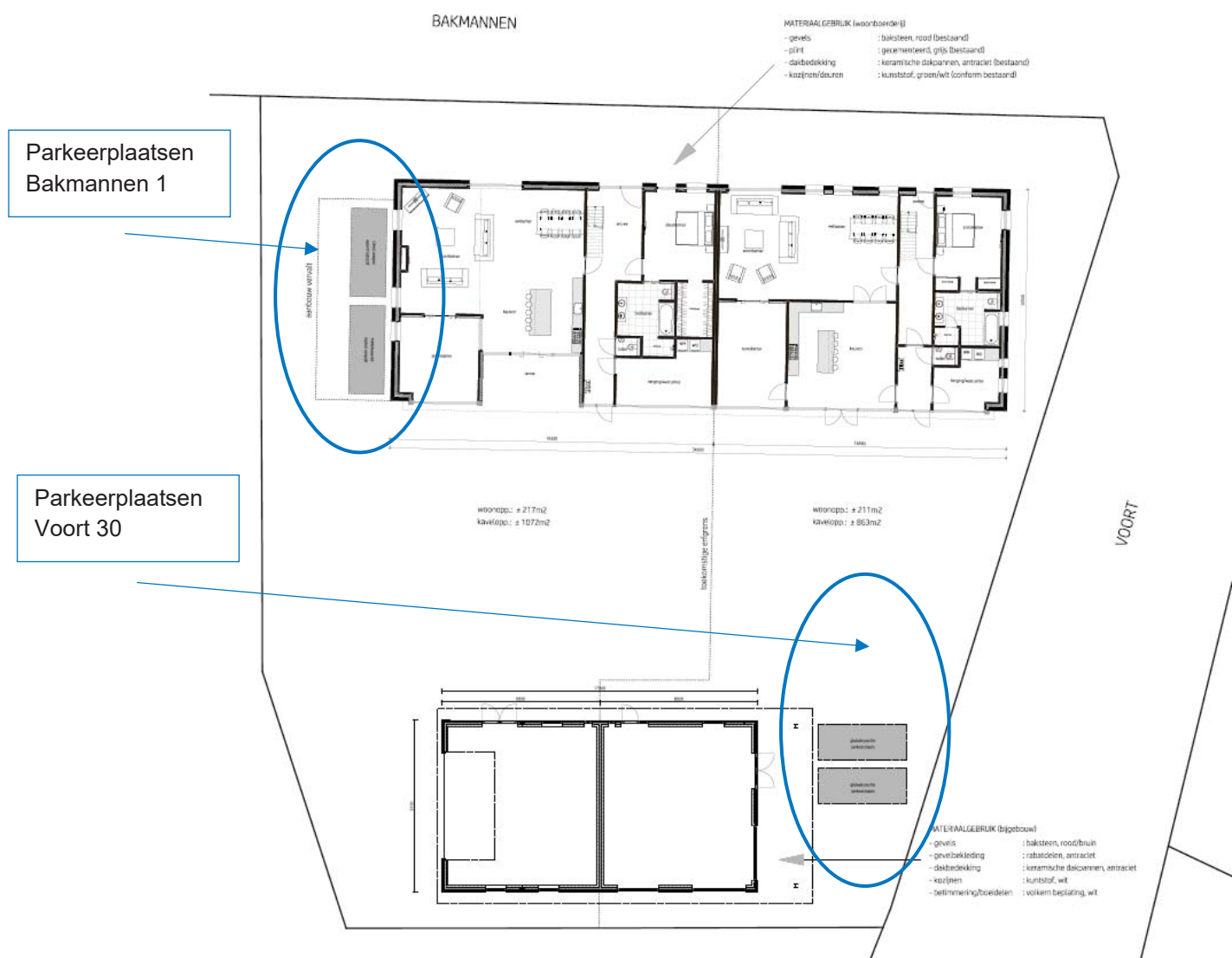
De erfverharding aan de westzijde van het plangebied is noodzakelijk om met vrachtwagens en machines de draai naar de loods te kunnen maken. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van de machines en vrachtwagens in de loods. Permanenten statische opslag op de erfverharding is niet toegestaan. Dit zal ook worden geborgd in de regels bij dit bestemmingsplan. Aan de zuidzijde van de loods is een prive garage gelegen en tevens is er rondom de bedrijfswoning voldoende verharding voor het parkeren van twee of meer auto's.

Het bedrijf wordt bereikt via de westelijke inrit via de Bakmannen. De Bakmannen is een lokale ontsluitingsweg. Door de getroffen voorzieningen langs de weg is de locatie goed te bereiken. Via de Bakmannen en de Voort kan de Zeegstraat worden bereikt vanwaar richting alle zijden er een goede ontsluiting is voor het vrachtverkeer.

Voort 30

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, waarbij in elk geval per woning minimaal twee parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, exclusief garage.

Aan de Voort 30 wordt een parkeergarage gerealiseerd in het achtererfgebied. Er is op dit moment sprake van feitelijk twee inritten. Een inrit aan de westelijke zijde. En een inrit aan de oostelijke zijde. In onderstaande situatieschets is de inrichting van het perceel aan de Voort 30 uiteengezet in een situatieschets met de voorgenoemde parkeervoorzieningen. Deze situatieschets is op schaal opgenomen in bijlage 2.



Figuur 3-12 Situatieschets gewenste situatie Voort 30 met daarbij twee parkeerplaatsen per woning aangegeven

4 BELEID

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 Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

4.1.2 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. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan de Voort 30 in twee separate wooneenheden niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Ook voor de vervorming van het bestemmingsvlak aan de Voort 32 van een bestaand niet-agrarisch bedrijf behoeft de ladder voor duurzame verstedelijking geen verdere bespreking.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte 2014 een middel om de ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

Voor het gebied rondom de locatie aan de Voort 30-32 is de ruimtelijke structuur opgenomen, zoals afgebeeld in onderstaande figuur 4-1.



Figuur 4-1 Structurenkaart Structuurvisie (O = plangebied)

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals: steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwt dit als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etcetera. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van

het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies. Het beleid is er op gericht dat de beleveniswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toenemen. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor het gemengd landelijk gebied en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in het landelijk gebied worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensiverende functies zijn dan ook beperkt. Een verdere intensivering van in het landelijk gebied voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk.

Naast dat het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied is het ook gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De Verordening ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de doelen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014 te realiseren. In de Verordening ruimte 2014 worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De laatste wijzigingen in de verordening ruimte hebben plaatsgevonden op 8 juli 2017 en 11 juli 2017.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen vier zogenaamde structuren (gekoppeld aan de provinciale structuurvisie), te weten een stedelijke structuur, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. De structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Dit betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in de provincie onder één van deze structuren valt, maar niet onder meerdere structuren tegelijk kan vallen. In de verordening worden per structuur regels gesteld. De locatie Voort 30-32 valt in het zogenaamd 'gemengd landelijk gebied'. In de Structuurvisie RO heeft de provincie Noord-Brabant haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied (zie paragraaf 4.2.1).

Het plangebied is ook gelegen in 'Beperkingen veehouderij'. Volgens artikel 25 van de Verordening ruimte 2014 is het binnen deze gebieden niet mogelijk om de agrarische bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Daarnaast is de locatie gelegen in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling bij een kern in het landelijk gebied. Wij toetsen op de volgende pagina de plannen voor beide locaties aan de verordening Ruimte 2014 (versie zoals vastgesteld door GS op 11-07-2017).

Voort 30

De plannen op de Voort 30 omvatten een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Tevens omvatten de plannen het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in de cultuurhistorische langgevelboerderij in twee afzonderlijke wooneenheden. De bestaande hondenkennel wordt beëindigd en overbodige bebouwing wordt gesloopt.

De locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Hiervoor gelden de regels in artikel 7 van de provinciale Verordening Ruimte 2014. Uit artikel 7.1 blijkt dat er hier een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Doordat de locatie is gelegen in een gebied 'beperkingen veehouderij' is verder ontwikkeling van de veehouderij in dit gebied uitgesloten.

In artikel 7.7 lid 1 is de hoofdregel neergelegd dat in het gemengd landelijk gebied alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Hier kan van worden afgeweken op basis van artikel 7.7 lid 3 onder b waarin is bepaald dat kan worden afgeweken van het eerste lid indien: 'de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1 tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

De herontwikkelingslocatie is in de verordening niet aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied EHS of een beheersgebied EHS. De beoogde ontwikkeling in het plangebied kan een positief effect hebben op natuurwaarden in de omgeving zo blijkt uit de uitgevoerde ecologische toets, waarover meer in paragraaf 5.7. De locatie heeft verder geen aanduidingen op de themakaart 'water' of 'cultuurhistorie'. In hoofdstuk 5 is gemotiveerd dat de cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij door de woningsplitsing voor de lange termijn in stand zal worden gehouden.

De bestemmingswijziging en de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij is passend binnen het beleid zoals neergelegd in de provinciale verordening Ruimte 2014. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing (het achterhuis). Op basis van artikel 3.1 onder a (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit) dient het plan bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de landschappelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Het opknappen en in stand houden van dit cultuurhistorisch waardevolle object draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke inpassing van het perceel wordt gevormd door een aan te leggen tuin rond te verbouwen boerderij en door de landschappelijke inpassing rond de locatie aan de Voort 32.

Voort 32

De plannen aan de Voort 32 betreffen het vervormen van het bestemmingsvlak van dit bestaande bedrijf in de vorm van een agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf met een gelijkblijvende omvang van 2.932 m². De bestaande erfverharding is noodzakelijk om de toegangsdeuren tot het hoofdgebouw te bereiken. Het positief bestemmen van deze erfverharding is noodzakelijk voor de toekomst van dit bedrijf op deze plek.

Op basis van artikel 7.10 en 7.11 is uitbreiding van 'agrarisch-verwante bedrijven' voorzienbaar onder voorwaarden zoals omschreven in artikel 7.10 lid 1. Wij zullen de voorwaarden afzonderlijk bespreken:

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

In de beoogde situatie ontstaat een gelijkblijvend bouwperceel van 2.932 m². Dit is ruim binnen de maximale norm van 5.000 m².

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

Uit de toelichting (geconsolideerde versie 15-07-2017) van de verordening blijkt dat de provincie beoogt in het gemengde landelijk gebied een functiemenging na te streven voor een sterke plattelandseconomie. Gemeenten hebben een ruime mate aan beleidsvrijheid wat zij verstaan onder een gemengde plattelandseconomie. Gezien het feit dat ter plekke van het plangebied ook een aanduiding 'beperking veehouderij' ligt is een verdere ontwikkeling van de veehouderijen hier onmogelijk gemaakt. Een vervorming van het bouwperceel van dit bestaande niet-agrarische bedrijf is in lijn met de ambitie van de provincie voor het behoud van een sterke plattelandseconomie.

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

Bij de realisatie van het hoofdgebouw (de loods) op het bedrijf is verouderde overtallige bebouwing gesloopt. Nu resteert alleen het hoofdgebouw uit 2013 en een bedrijfswoning uit 1978. Er is geen sprake van andere overtallige bebouwing. De bestaande erfverharding die wordt opgenomen binnen het bouwperceel is noodzakelijk voor het kunnen bereiken van de loods gezien de draaicirkels van de gebruikte machines zoals vrachtwagens.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Het bestaande bedrijf wordt uitgevoerd in het hoofdgebouw. De bedrijfsactiviteiten zijn positief bestemd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a'. In de tabel bij het artikel bedrijven is voor de locatie Voort 32 een bedrijfsoppervlakte van maximaal 520 m² opgenomen. Aangezien dit type bedrijf op basis van het standaardwerk 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009 onder de categorie 'dienstverlening t.o.v. de landbouw' valt en er sprake is van een bestaand bebouwd oppervlak van meer dan 500 m² is er sprake van een bedrijf in milieucategorie 3.1.

Feitelijk heeft het bestaande hoofdgebouw echter een bebouwd oppervlakte van 640 m². Dit is exclusief de garage aan het hoofdgebouw die in privégebruik is. Dit bebouwd oppervlakte is conform de verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit op 8 juli 2017.

In de regels bij deze partiele herziening kan de foutief opgenomen bebouwde oppervlakte voor dit bedrijf aan de Voort 32 worden hersteld conform de feitelijke en vergunde situatie. Er blijft in beide gevallen sprake van een bedrijf in milieucategorie 3.1.

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

Er is aan de Voort 32 sprake van één bedrijf. In de regels zal worden geborgd dat er niet meer bedrijven geopereerd kunnen worden op deze locatie.

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

De werkzaamheden op het bedrijf bestaan uit opslag en onderhoud van machines in de loods. Er is geen zelfstandige kantoorfunctie of baliefunctie in de loods. In de regels zal dit worden geborgd.

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

Er is geen sprake van of behoefte aan detailhandelsvoorzieningen. In de regels wordt geborgd dat een dergelijke detailhandelsvoorziening ook niet kan worden opgericht.

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

Binnen de verordening is een maximale omvang van 5.000 m² toegestaan. Onder voorwaarden kan deze omvang worden vergroot naar 15.000 m². Er is geen sprake van een vergroting van het bestemmingsvlak, deze blijft 2.932 m². De bestaande en in 2013 gebouwde loods is berekend op de huidige als toekomstige (komende 10 jaar) bedrijfsomvang.

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

De beoogde activiteit betreft het positief bestemmen van de bestaande erfverharding door het vervormen van de bestemming. De omvang van de werkzaamheden is passend binnen het gemengde landelijk gebied en de vervorming van de bestemming leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Aan alle voorwaarden uit artikel 7.10 lid 1 kan worden voldaan. De herontwikkelingslocatie is in de verordening niet aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied EHS of een beheersgebied EHS. De beoogde ontwikkeling in het plangebied kan een positief effect hebben op natuurwaarden in de omgeving zo blijkt uit de uitgevoerde ecologische toets, waarover meer in paragraaf 5.7. De locatie heeft verder geen aanduidingen op de provinciale themakaart 'water' of 'cultuurhistorie'.

De bestemmingsvervorming van dit bestaande niet-agrarische bedrijf is passend binnen het beleid zoals neergelegd in de provinciale verordening Ruimte 2014. De erfverharding is aansluitend aan het hoofdgebouw gerealiseerd en niet groter gemaakt dan strikt noodzakelijk om de draai met de machines naar de loods te kunnen maken. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van artikel 3.1 onder a (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit) dient het plan bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de landschappelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Er is een voorstel opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de locatie aan de Voort 32. Deze is behandeld in paragraaf 3.3 en opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Tevens is er een berekening opgesteld van de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de volgende paragraaf gaan wij nader in op deze algemene regels van de verordening.

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Passende functies kunnen zich ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

De kwaliteitsverbetering kan mede betreffen (Verordening ruimte 2014 art 3.2 lid 3):

- a) de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c) activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d) het wegnemen van verharding;
- e) het slopen van bebouwing;
- f) een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De provincie Noord-Brabant heeft de concept handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling', gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De handreiking geeft een aanzet hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt. Belangrijk doel van de rood-met-groen koppeling is dat omgevingskwaliteiten worden versterkt door het voeren van een bewust (ruimtelijk) kwaliteitsbeleid. Landschappelijke inpassing (het 'groen') maakt deel uit van de ontwikkeling (het 'rood').

De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening richt zich niet alleen op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf, maar heeft juist ook als doel de kwaliteit in de directe omgeving van de projectlocatie van de omgeving te verbeteren (binnenplanse verevening). In sommige gevallen is het moeilijk of niet wenselijk om de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap op de projectlocatie en de directe omgeving daarvan te realiseren. Voor dat soort specifieke gevallen kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid van bovenplanse verevening, waarbij de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie kan zijn. De fysieke prestatie in het landschap vindt daarbij elders plaats.

Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) denkbaar die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen';
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 14 mei 2012) is vastgelegd welke kwaliteitsverbetering in het landschap moet worden uitgevoerd. Hier wordt rood omgerekend naar euro's en deze kunnen worden ingezet voor groen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën.

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 2.2. VR niet van toepassing).*

- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR niet van toepassing).*

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 2.2. VR van toepassing)

In dit geval gaat binnen het plangebied om twee ruimtelijke ontwikkelingen. Een vervorming van het bestemmingsvlak aan de Voort 32 en het omvormen van een bedrijf naar woonbestemming inclusief het splitsen van een cultuurhistorische boerderij in twee wooneenheden aan de Voort 30. Beide ontwikkelingen vallen in een andere categorie op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling de Kempen'.

Voort 30

Het bedrijf aan de Voort 30 heeft op dit moment een bedrijfsbestemming voor een hondenkennel/hondenfokkerij van 490 m² bebouwd oppervlakte. Dit is een bedrijfsbestemming in de milieucategorie 3.1-3.2 (Dierenpensions). Er mogen in totaal 83 honden worden gehouden op dit bedrijf conform de vigerende vergunning.

De herbestemming van dit bedrijf naar een woonbestemming is een gewenste ontwikkeling voor dit gebied. Omliggende bestemmingen zijn woningen en zijn op relatief korte afstand gelegen en kunnen daardoor hinder (hebben) ervaren, met name op het gebied van geluid. De sanering, intrekken van de vergunning, sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen en het opknappen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij is van maatschappelijke meerwaarde voor dit gebied. De kwaliteitsverbetering is hier dus inherent aan het opheffen van de bedrijfsbestemming.

In de landschapsinvesteringsregeling van de Kempen is in Bijlage 1 bepaald dat de vestiging of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt onder categorie 1. Oftewel een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

Voort 32

Het bedrijf aan de Voort 32 heeft tevens een bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Middels dit plan wordt het bestemmingsvlak vervormd en vergroot. Er wordt een deel van de vigerende bestemming voor de voorgevelrooilijn van de woning weggenomen. Tevens wordt een deel van de vigerende bestemming aan de zuidzijde van de woning ter plaatse van het weiland weggenomen. Het bestemmingsvlak wordt vergroot aan de zijde van de Bakmannen ter plaatse van de bestaande erfverharding en spoelplaats.

In het vigerende bestemmingsplan (2009) heeft de bestemming een omvang van 2.923 m². In de gewenste situatie heeft het bestemmingsvlak een gelijke omvang. Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak/bestemmingsvlak. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling die valt onder categorie 2 zo blijkt uit pagina 11 van de genoemde landschapsinvesteringsregeling. Er hoeft dan ook geen berekening opgesteld te worden ten aanzien van de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de verordening.

Middels de landschappelijke inpassing van de locatie wordt beantwoord aan de vereiste verantwoording in de Verordening ruimte. Het inpassingsplan is in paragraaf 3.3 besproken in en is opgenomen als bijlage 3.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Toekomstvisie “Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen”

Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie “Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen” vastgesteld. Het document is de stip op de horizon voor Reusel-De Mierden en beschrijft het gewenste beeld van de gemeente in 2030. Om het gewenste beeld te krijgen bevat de toekomstvisie twaalf ambities, waaronder ‘(a) Landelijk karakter’ en ‘(b) Dorps wonen’. De uitvoeringsopties die hierbij horen, zijn:

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

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

4.3.2 Woonvisie en woningbouwprioritering

De gemeente hanteert al jaren een woningbouwmatrix, waarin alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn opgenomen. Deze woningbouwplannen zijn onderverdeeld in harde plancapaciteit (onherroepelijke bouwvergunning en/of bestemmingsplan) en in zachte plancapaciteit (er zijn nog planologische procedures nodig). Onder harde plancapaciteit verstaan we de mogelijkheden tot het bouwen van woningen door middel van een onherroepelijke bouwvergunning. Ook het omzetten van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en woningsplitsingen vallen hieronder (wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan). Onder zachte plancapaciteit verstaan we de toevoegingen van nieuwe woningen (ook Ruimte voor Ruimte woningen) die op basis van het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk zijn: een aparte bestemmingsplanprocedure is hiervoor nog noodzakelijk. Het initiatief aan de Voort 30 is opgenomen in de woningbouwmatrix als harde capaciteit (boerderijsplitsing).

4.3.3 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden (22-05-2018)

In deze sub paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie waarin onder andere de toekomstvisie zoals opgesteld in 2013 is verwerkt. De omgevingsvisie heeft de status van Structuurvisie zoals bedoeld in de Wabo.

In figuur 4-1 is een uitsnede van de kwaliteitenkaart opgenomen. Hierin is te zien dat het plangebied is gelegen in een landschap dat wordt omschreven als ‘oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen en bosrestanten en linten’. Ten westen van het plangebied ligt een klein beekdal.



Figuur 4-1 Uitsnede Kwaliteitskaart omgevingsvisie (O = plangebied)

De verschillen tussen het beekdal en het oud agrarisch cultuurlandschap zijn in het veld moeilijk herkenbaar. Hierover wordt in de structuurvisie het volgende gezegd:

“In de afgelopen decennia is het landschap als drager van ontwikkeling onderbelicht gebleven. Daar waar de Kempenaar tot circa 1950 ondernam met het landschap (rekening houdende met de omstandigheden van de ondergrond), is er na de Tweede Wereldoorlog een tijd geweest van groei onafhankelijk van de landschappelijke onderlegger. Het vooruitgangsgeloof in technische oplossingen was grenzeloos met als gevolg dat men autonoom ondernam in het landschap. De onderscheiden landschapstypen, te weten de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen, de jonge heideontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen, gingen steeds meer op elkaar lijken.

De logica van de ondergrond (morfologie) werd losgelaten. Het duidelijkst is dat zichtbaar in de beekdalen, waarin nu grotendeels sprake is van rechtgetrokken beken, waarvan de dorpen zich hebben afgekeerd. Ecologische potenties (biodiversiteit) krijgen hierdoor geen kans en waterproblematiek (verdroging) wordt niet opgelost. Maar ook de overgangen tussen jonge heideontginningen en oude agrarische cultuurcomplexen zijn minder goed herkenbaar [...] Niet alleen heeft schaalvergroting plaatsgevonden in verkaveling, ook veel gebouwde ontwikkelingen (industrialisatie van de landbouw) passen qua schaal niet meer in het landschap en sluiten qua karakter niet meer aan bij de verschillende landschapstypen of missen op zijn minst een goede landschappelijke inbedding” (Gemeente Reusel-De Mierden, 2015).

Daarnaast wordt in de omgevingsvisie van de gemeente ook gewezen op andere onbedoelde neveneffecten van de rationalisatie van de landbouw. Er wordt gewezen op de ontoereikende infrastructuur, geuroverlast en fijn stof problematiek. Bovendien zijn er in de maatschappij zorgen over de gezondheidsrisico's van de veehouderij.

In onderstaande visiekaart is goed te zien wat de visie is van de gemeente op het plangebied aan Voort 30-32 naar aanleiding van de hiervoor geformuleerde knelpunten. Het plangebied ligt in een oud agrarisch cultuurlandschap. De gemeente stelt zich tot doel om dit kleinschalige agrarische cultuurlandschap te versterken. Het beekdal verder weg ten oosten van het plangebied wil de gemeente wel ontwikkelen.



Figuur 4-2 Uitsnede Visiekaart concept structuurvisie Reusel-De Mierden (○ = plangebied)

De gemeente wil het kleinschalige karakter van het oude agrarische 'coulissenlandschap' versterken door de doorontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid zonder relatie met de ondergrond af te remmen en zo mogelijk uit te plaatsen naar de landbouwkamers. In de oude agrarische cultuurlandschappen ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie. De ontwikkeling van het plangebied aan de Voort 30-32 past binnen deze visie voor dit gebied.

Op basis van de visie van de gemeente neergelegd in deze omgevingsvisie is een strategie opgenomen. In de strategie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de strategiekaart.



Figuur 4-3 Uitsnede strategiekaart concept structuurvisie Reusel-De Mierden (○=plangebied)

In de strategiekaart worden voor het plangebied de strategie verbeteren omschreven. De gebieden waar verbeteren de strategie is zijn goed te herkennen als de voormalige beekdal. Hier wil de gemeente de hoofdfunctie behouden maar de kwaliteit ervan verbeteren. Op ten duur wil de gemeente de functies waterberging, waterkwaliteit, natuur en de onderlinge wisselwerking hiervan versterken.

Conclusie:

De locatie is gelegen in een oud agrarisch cultuurlandschap op de rand van een beekdal. Een gebied waar ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en beleefbaarheid van het landschap staat hier ten doel. Door de kleinschalige bedrijfsontwikkeling aan Voort 32 en de herbestemming naar wonen aan de Voort 30 wordt bijgedragen aan de doelen en strategie zoals geformuleerd in de omgevingsvisie. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing kan het plangebied beter ingepast worden in de omgeving en kan de landschappelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd.

4.3.4 Bestemmingsplan “Buitengebied 2009, fase 1a”

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

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van twee bedrijfsbestemmingen aan de Voort 30 voor een hondenkennel/hondenfokkerij en aan de Voort 32 voor een niet-agrarische bedrijvigheid. Dit is in paragraaf 1.3 reeds aan de orde geweest. De locatie kent daarnaast de dubbelbestemming ‘Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘Extensiveringsgebied’. De gronden ten westen van het bedrijf aan de Voort 32 zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’ met een lettertekenaanduiding voor ‘landschappelijke openheid’.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de gewenste ontwikkelingen. Omdat er op dit moment een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, is besloten een partiele herziening van het bestemmingsplan te doorlopen om zo snel mogelijk het voornemen te kunnen realiseren. Wij sluiten aan bij de voorwaarden zoals opgenomen in de diverse wijzigingsbevoegdheden, deze zullen wij nu bespreken per locatie.

Voort 30

- a) In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, fase 1a” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (9.6.2) voor het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van boerderijsplitsing. Daarbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze worden hieronder punt voor punt besproken (soms verkort vanwege de leesbaarheid) en toegelicht met betrekking tot het plangebied: Deze wijziging is niet toegestaan op locaties in het landbouwonwikkelingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied, maar in het gebied 'Beperkingen veehouderij' (voormalig extensiveringsgebied).

- b) Splitsing is alleen toegestaan indien het bedrijf wordt beëindigd
De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot woning. De bedrijfsactiviteiten in de vorm van de hondenkennel worden beëindigd en de bestaande milieuvergunning wordt ingetrokken.
- c) Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft;
Een woonboerderij wordt in artikel 1.94 gedefinieerd als een gebouw dat bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde boerderij of boerderijgebouw opgenomen voormalige bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (Bijvoorbeeld langgevelboerderij). De woning aan de Voort 30/Bakmannen 1 betreft een cultuurhistorische langgevelboerderij.
- d) De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³
De langgevelboerderij heeft ten totale inhoud van ongeveer 2.100 m³, dit is meer dan 900 m³.
- e) Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
Zoals onder punt e is aangegeven, heeft de huidige langgevelboerderij een inhoud van circa 2.100 m³. Deze woning met achterhuis wordt gesplitst in twee woningen. De inhoud van beide woningen bedraagt dus minimaal 400 m³.
- f) Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast. Beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundige organisatie.
De boerderij is in deze omgeving één van de laatste langgevelboerderijen van die tijd. De gevels van dit gebouw alsmede het dak (dakpannen) worden gehandhaafd. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor het oprichten van een bouwwerk wordt dit aspect getoetst.
- g) Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
Er zijn onderzoeken uitgevoerd in het kader van industrielawaai als wegverkeerslawaaai. Deze onderzoeken worden besproken in hoofdstuk 5 en zijn als bijlage 4 en 5 opgenomen bij deze toelichting. Er wordt voldaan aan de normen op het gebied van verkeerslawaaai en industrielawaai.
- h) De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Tevens is gekeken naar het bedrijf aan de Voort 32 en de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde.
- i) De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in hoofdstuk 5.

Voort 32

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, fase 1a” is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vervormen van de bestemming ‘Bedrijf’ ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vervormen van de bestemming van een agrarisch bedrijf in artikel 10.6.1. Onder dit artikel worden een aantal algemene voorwaarden voor vervorming van een bestemmingsvlak gegeven waaraan wij dit plan zullen toetsen. Dit betreft een indicatieve toetsing, omdat er geen functionele wijzigingsbevoegdheid is voor dit voornemen wordt er een partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld. a De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen een gebiedsbestemming.

De gebiedsaanduiding ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1’ wordt ter plaatse van de bestaande erfverharding van de Voort 32 aangepast naar ‘Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’.

- b De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. De ruimte die benodigd is voor de erfverharding ten westen van de loods wordt aan de wegzijde van de Voort voor de bedrijfswoning weggenomen. Tevens wordt tussen de Voort 32 en Voort 30 een deel van de bedrijfsbestemming weggenomen. Dit draagt bij aan een goede juridische borging van de scheiding tussen de bedrijfsactiviteiten en de woonactiviteiten.

- c De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De in het gebied aanwezige waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing. Daarnaast investeren de initiatiefnemers extra in ecologische voorzieningen ten behoeve van onder andere vogels.

- d Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Er is een beplantingsplan opgesteld. Dit plan is besproken in paragraaf 3.3.

5 MILIEUHYGIËNISCHE + PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en 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 zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee bedrijfsbestemmingen gelegen voor niet-agrarische bedrijvigheid. Het bedrijf aan de Voort 30 zal worden beëindigd. Dit betreft een hondenkennel/hondenfokkerij met een toegestane bedrijfswoning en een bedrijfsoppervlakte van 490 m² (Bestemmingsplan Buitengebied 2009). Dit is een bedrijfsactiviteit in de categorie dierenasiels- en pensions volgens de lijst ‘bedrijven en milieuzonering’. Dit is een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 3.2. Hiervoor gelden voor geluid de zwaarste afstanden, namelijk minimaal 100 meter tussen de bedrijfsactiviteiten en omliggende gevoelige objecten. In onderstaande afbeelding is in beeld gebracht dat er binnen de 100 meter rondom het bedrijf een aantal woningen zijn gelegen

Het opheffen van deze bestemming aan de Voort 30 zal met name voor de woningen binnen de blauwe cirkel een sterke verbetering van het woon- en leefklimaat verbeteren ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Met name ten aanzien van het aspect geluid.



Figuur 5-1 Overzicht afstanden milieuzonering vanaf bestaande hondenkennel aan de Voort 30 (blauwe cirkel is ong. 100 meter grens)

De bedrijfsbestemming aan de Voort 30 betreft een agrarisch technisch hulpbedrijf. Dit is een vorm van niet-agrarische bedrijvigheid. De bestaande loods heeft een afmeting van 640 m². Conform de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods en conform de ingediende melding in het kader van het Activiteitenbesluit. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 en in het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een maximaal bedrijfsvloeroppervlakte van 520 m² opgenomen in de regels.

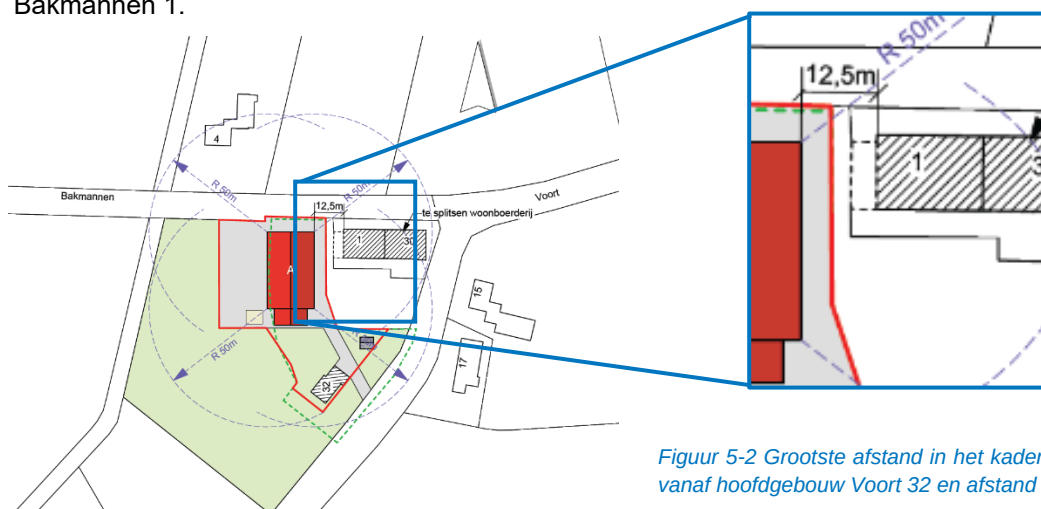
Middels deze partiele herziening zal deze fout worden hersteld conform de feitelijk aanwezig en vergunde situatie zal er een bedrijfsvloeroppervlakte van 640 m² worden opgenomen. De bedrijfsactiviteiten zijn in het kader van de milieuzonering gelijk te stellen aan de bedrijfsactiviteiten in de categorie 'dienstverlening t.b.v. de landbouw'. Voor bedrijfsvloeroppervlakten groter dan 500 m² wordt in de tabel van de VNG (2009) aangegeven dat deze bedrijvigheid valt in de milieucategorie 3.1. Hiervoor worden de volgende minimale afstanden per milieucategorie gegeven:

1. *Geur:* 30 meter;
2. *Stof:* 10 meter;
3. *Geluid:* 50 meter;
4. *Gevaar:* 10 meter.

De grootste afstand is 50 meter. In onderstaande figuur zijn deze afstanden gemeten vanaf het bestaande hoofdgebouw. Hieruit blijkt dat de woningen aan de Bakmannen 4 en de nieuwe woning aan de Bakmannen 1 (boerderijsplitsing Voort 30) binnen deze zonering vallen. Hoewel dit een bestaande situatie is, is de woning aan de Bakmannen 1 nieuw. Deze bedrijfswoning ligt ook binnen de afstand van 30 meter en aanzien van geur maar buiten de 10 meter afstand voor fijn stof.

De bedrijfswoning wordt een burgerwoning aan de Voort 30 en tevens wordt de langgevelboerderij waarin de bedrijfswoning was gevestigd gesplitst in twee woningen. De nieuwe woning (Bakmannen 1) komt hiermee dichterbij het bestaande en te handhaven bedrijf aan de Voort 32. Op de Voort 32 wordt een niet-agrarisch bedrijf geëxploiteerd. De werkzaamheden bestaan uit de verhuur en het onderhoud van machines, o.a. ten behoeve van de landbouw maar ook voor particulieren. De werkzaamheden vinden plaats in het hoofdgebouw (de loods).

Gezien de nabijheid van de nieuwe woning ten opzichte van de bedrijfsbestemming aan de Voort 30 wordt voor alle relevante milieuaspecten aanvullend milieukundig onderzoek gedaan. Hierbij wordt onder andere ook gekeken naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning aan de Bakmannen 1.



Figuur 5-2 Grootste afstand in het kader van milieuzonering
vanaf hoofdgebouw Voort 32 en afstand t.o.v. Bakmannen 1

Planologisch-juridisch wordt de afstand in het kader van de milieuzonering tussen het achterhuis aan de Bakmannen 1 en het bedrijfsgebouw aan de Voort 32 geborgd door het bouwvlak en de bedrijfsbestemming strak rond het bedrijfsgebouw te leggen. Tussen de loods en het achterhuis ligt een incidenteel gebruikte bedrijfsinrit. Hier wordt een agrarische bestemming neergelegd. Hiermee wordt geborgd dat het bedrijf aan de Voort 32 niet kan uitbreiden richting de Bakmannen 1 en Voort 30. De bestaande verharding was reeds aanwezig op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan en is daarom niet in strijd met een agrarische bestemming.

5.1.2 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn naast het bedrijf aan de Voort 32 ook andere bedrijven gelegen. Met name agrarische bedrijven liggen in de directe omgeving van het plangebied. De intensieve veehouderij voor het houden van varkens aan de Voort 23 heeft een milieuzonering van minimaal 200 meter rondom het bedrijf. De dichtstbijzijnde gevel van de te splitsen boerderij is gelegen op ongeveer 200 meter. Het aspect geur wordt daarom specifiek voor de te verwachten geurhinder vanuit dit agrarische bedrijf onderzocht door een gespecialiseerd bureau. In paragraaf 5.2 komt dit geuronderzoek aan bod.

Omdat er binnen de intensieve veehouderij aan de Voort 23 binnen de 250 meter zone meerdere woningen liggen betreft dit geen duurzame locatie zoals bedoeld in de concept-structuurvisie en businesscase. Er liggen ten zuiden van het plangebied woningen dicht bij dit bedrijf dan de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30. Dit zijn dan ook de belemmerende geurgevoelige objecten voor de bedrijfsontwikkeling van dit bedrijf.

Een actueel item bij de eventuele gezondheidseffecten van dichtbijgelegen agrarische bedrijven is de zogenaamde endotoxinen toets. Mensen die in buurt van veehouderijen wonen ademen buitenlucht in met een verhoogde concentratie fijn stof en endotoxinen (Heederik, 2011). Endotoxine is afkomstig van bacteriën die aanwezig zijn in mest en voerdeeltjes en zijn als zodanig een component van het primaire fijnstof dat door veehouderijen wordt geëmitteerd. In 2012 is door de Gezondheidsraad geadviseerd om een gezondheidkundige grenswaarde van 30 endotoxinen units/m³ lucht in te voeren voor de buitenlucht. Endotoxinen zijn echter zelf niet meetbaar in de lucht.

Op 25 november 2016 is het 'endotoxinen toetsingskader 1.0' gepubliceerd door de provincie Noord-Brabant. In het toetsingskader wordt de verspreiding van endotoxinen direct gelinkt aan de verspreiding van fijn stof (PM₁₀). Een toename van de verspreiding van endotoxinen is niet gewenst voor de volksgezondheid indien er gevoelige objecten zijn gelegen op korte afstand van de emissiepunten van het bedrijf. In dit geval liggen er rond de intensieve veehouderij aan de Voort 23 enkele woningen op korte afstand van het bedrijf. Gezien de vigerende vergunning van het bedrijf uit 2011 is er een uitstoot van 128 kg fijn stof per jaar. Met behulp van het endotoxinenkader 1.0 is berekend dat er met deze uitstoot buiten de 60 meter geen gezondheidseffecten zijn te verwachten ten aanzien van endotoxinen. De te splitsen boerderijwoning ligt op 200 meter afstand van het bedrijf aan de Voort 23. Tevens liggen er woningen op kortere afstand tot het bedrijf ten zuiden van het plangebied, ook binnen de 60 meter zone rondom het bedrijf in het kader van endotoxinen.

De splitsing van de woonboerderij werkt gezien het bovenstaande niet belemmerend voor de bedrijfsontwikkeling van het bedrijf aan de Voort 23.

5.1.3 Driftzonerings

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

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

5.2 GEURHINDER

5.2.1 Geurgebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden

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

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

- ▶ **Achtergrondbelasting:**
 - voor de bebouwde kom een hinderpercentage van 12%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 10 ou en een goede milieukwaliteit;
 - voor de kernrandzones een hinderpercentage van 16%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 14 ou en een matige milieukwaliteit;
 - voor het buitengebied een hinderpercentage van 20%, wat overeenkomt met achtergrondbelasting van 20 ou en een matige milieukwaliteit.
- ▶ **Voorgrondbelasting (uitgaande van de hiervoor aangehaalde hinderpercentages voor de achtergrondbelasting):**
 - voor de bebouwde kom 0,1 odour units (12% hinder);
 - voor de kernrandzones 5 odour units (16% hinder);
 - voor het buitengebied 10 odour units (20% hinder).

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

5.2.2 Geuronderzoek voor de bestemmingsplanwijziging van de Voort 30

Door G&O consult is een geuronderzoek uitgevoerd naar voor- en achtergrondbelasting op de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 6. In deze subparagraaf bespreken wij de belangrijkste bevindingen. In het onderzoek zijn twee onderzoeksvragen gesteld:

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

In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen voorgrondbelasting. Dat is de geurhinder die veroorzaakt wordt door de veehouderij die de meeste overlast geeft. Oftewel de maatgevende veehouderij voor de boerderijsplitsing. Daarnaast wordt ook de achtergrondbelasting berekend. Dat is de geurhinder die kan ontstaan door de geurhinder van alle omliggende bedrijven samen.

In het onderzoek wordt de geurhinder getoetst op de vier gevelpunten van de te splitsen langgevelboerderij. Beide onderzoeksresultaten zullen wij bespreken waarna wij afsluiten met een antwoord op de onderzoeksvragen.

Geurhinder en voorgrondbelasting

Om te bepalen wat de voorgrondbelasting op de hoekpunten van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel is, is met het verspreidingsmodel VStacks vergunning berekend wat de voorgrondbelasting van het door de heer J. van der Heijden van de gemeente Reusel-De Mierden op 11 juli 2016 aangeleverde vergunde veebestand vanuit de maatgevende veehouderij aan de Voort 30 te Reusel is. De maatgevende veehouderij is in dit geval de veehouderij aan de Voort 23, dit betekent dat deze veehouderij de meeste geurhinder veroorzaakt ter plaatse van de Voort 30.

Toetspunt		V-Stacks gebied (ou/m ³) vanuit	
nr	omschrijving	norm	Voort 23 (vergund)
1	Woonboerderij hoek 1	5,0	4,4
2	Woonboerderij hoek 2	5,0	4,3
3	Woonboerderij hoek 3	5,0	4,5
4	Woonboerderij hoek 4	5,0	4,7
5	Ziekbleek 6	5,0	19,1
6	Voort 19	5,0	11,2
7	Voort 34a	5,0	17,6
8	Voort 34	5,0	15,1
9	Voort 32	5,0	6,7
10	Voort 17	5,0	6,0
11	Voort 15	5,0	4,9

Tabel 5-1 Uitkomsten geurberekeningen Vstack van de voorgrondbelasting vanaf het bedrijf aan de Voort 23 (Bron: G&O consult, 2016, p. 10)

Het onderzoeksbureau concludeert het volgende op pg. 10 ten aanzien van de tabel op de vorige pagina:

Op de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel wordt, met een voorgrondbelasting die tussen de 4,3 en 4,7 oue/m³ ligt, binnen de te splitsen woonboerderij overal voldaan aan de wettelijke norm van 5,0 oue/m³. Op diverse andere woningen welke gelegen zijn tussen de woonboerderij en de veehouderij aan de Voort 23 te Reusel heerst daarnaast een overbelaste situatie. Deze woningen zetten de veehouderij aan de Voort 23 reeds 'op slot', de ontwikkeling aan de Voort 30 heeft derhalve geen (verder) beperkende invloed op deze veehouderij. Ter plaatse heerst volgens de milieukwaliteitscriteria van het RIVM (bijlage 7 uit de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij) een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat (G&O consult, 2016).

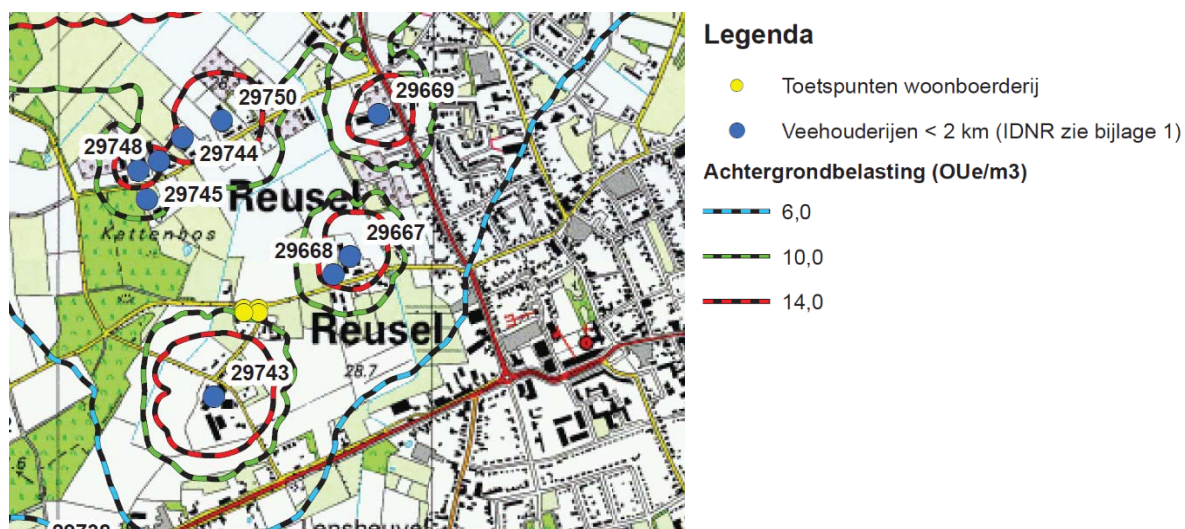
Geurhinder en achtergrondbelasting

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is door G&O Consult berekend wat de huidige achtergrondbelasting op de hoekpunten van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel is van het actuele vergunde veebestand van de gemeente Reusel-De Mierden op 27 juni 2016. Hiervoor zijn 36 veehouderijbedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB Noord-Brabant. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande tabel zoals opgenomen in het onderzoeksrapport op pg. 11:

nr	omschrijving	streefwaarde 'optimaal'	V-Stacks gebied (oue/m ³)
			vanuit 53 veehouderijen
1	Woonboerderij hoek 1	10,0	8,650
2	Woonboerderij hoek 2	10,0	8,795
3	Woonboerderij hoek 3	10,0	9,091
4	Woonboerderij hoek 4	10,0	9,118

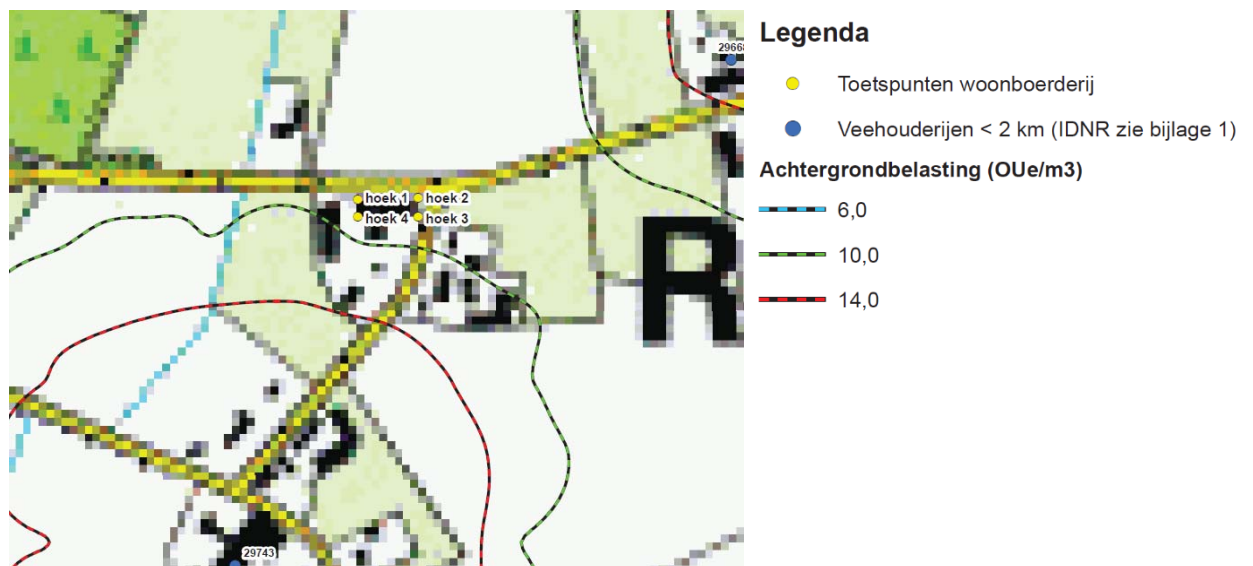
Tabel 5-2 Uitkomsten geurberekeningen Vstacks gebied van de achtergrondbelasting op de woonboerderij aan de Voort 30

In onderstaande figuur 5-3 zijn naast de streefwaarde van 10 odeur ook de optimale (6 Ou) en maximaal aanvaardbare norm (14 Ou) in beeld gebracht van de omliggende veehouderijen. Op de volgende pagina zoomen wij dieper in op deze figuur.



Figuur 5-3 Overzicht cumulatieve geurcontouren omliggende veehouderijen rond de woonboerderij aan de Voort 30 (Bron: G&O Consult, 2016, bijlage 4 van het rapport)

In onderstaande figuur 5-4 is een nog scherper beeld gegeven van de berekende geurcontouren rondom de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30.



Figuur 5-4 Overzicht cumulatieve geurcontour Voort 23 (o.a.) rond de woonboerderij aan de Voort 30 (Bron: G&O Consult, 2016, bijlage 4 van het rapport)

Ten aanzien van de berekende achtergrondbelasting concludeert G&O in het onderzoeksrapport het volgende op pg. 11: *“Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 53 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal 9,118 ouE/m3) op de hoekpunten van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel wordt aan de streefwaarde van 10,0 ouE/m3 voor een optimaal woon- en leefklimaat voldaan. Hiermee kan een ‘goed’ tot ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat worden gegarandeerd”.*

Conclusie

In het uitgevoerde geuronderzoek stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

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

Uit de beoordeling trekt G&O Consult de volgende deelconclusies:

1. *Op basis van de berekende vergunde voorgrondbelasting vanuit de maatgevende veehouderij aan de Voort 23 te Reusel wordt, met een voorgrondbelasting die tussen de 4,3 en 4,7 ouE/m3 ligt, binnen de te splitsen woonboerderij overal voldaan aan de gemeentelijke norm van 5,0 ouE/m3. Ter plaatse heerst een ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat;*

2. *De veehouderij aan de Voort 23 te Reusel wordt door de beoogde ontwikkeling niet (verder) in zijn bedrijfsvoering belemmerd;*

3. Het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting voldoet de streefwaarde van 10,0 ouE/m³ voor een optimaal woon- en leefklimaat. Hiermee kan een 'goed' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;

4. Aan de vaste afstanden vanuit de meest dichtbij gelegen veehouderij aan de Voort 23 te Reusel tot aan de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel en aan de gevel-gevel afstand wordt ruimschoots voldaan.

Gelet op bovenstaande concludeert G&O Consult in het geurrapport dat in de omgeving van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 te Reusel niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en ten minste een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Hiermee is het aspect geurhinder voldoende onderzocht en staat dit aspect niet in de weg voor het splitsen van de langgevelboerderij in twee wooneenheden.

5.3 GELUIDSHINDER

Geluidshinder kan meerdere oorzaken hebben. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen geluidhinder door industriefuncties en door de weg. Beide onderdelen zijn door gespecialiseerde onderzoeksbureaus onderzocht voor deze partiele herziening van het bestemmingsplan. In deze paragraaf behandelen wij beide onderzoeken. Het uitgevoerde onderzoek industrielawaai vanuit het bedrijf aan de Voort 32 is bijgevoegd in bijlage 4. Het uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawai naar de geluidsbelasting door verkeer op de nieuwe woning aan de Bakmannen 1 zoals bijgevoegd in bijlage 5.

5.3.1 Onderzoek wegverkeerslawai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar, maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door G&O consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 25 september 2019 met rapportnummer 2760ao19617v2 is als bijlage 5 bijgevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de betreffende rapportage samengevat opgenomen.

Ter hoogte van de nieuw af te splitsen woning bedraagt de geluidbelasting inclusief aftrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.

Bij de nieuw af te splitsen woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 52 dB. Met een standaard gevelwering van 20 dB zal het geluidniveau binnen ten hoogste 32 dB bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voor nieuwbouw. Voor onderhavige situatie is echter geen sprake van nieuwbouw maar van

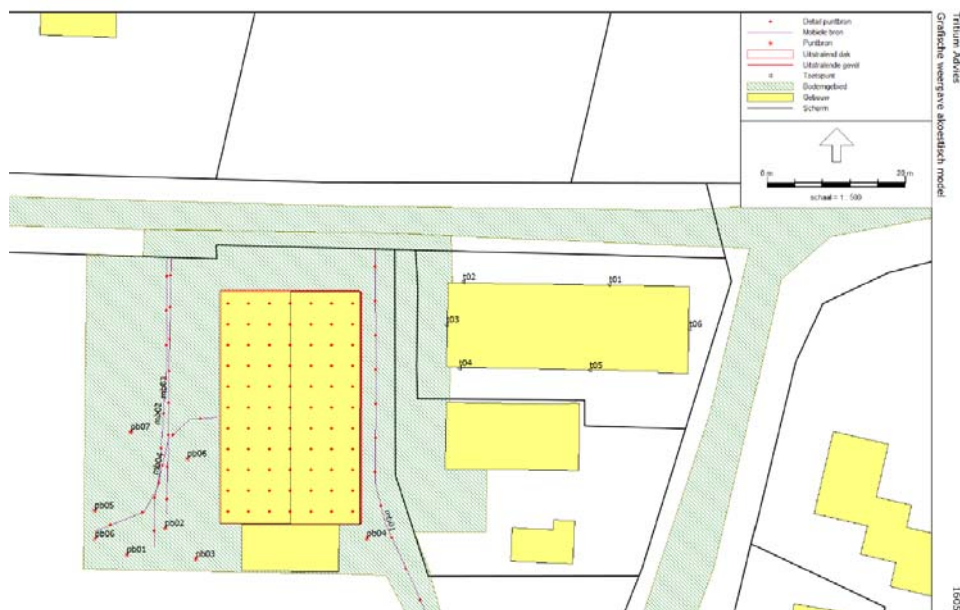
bestaande bouw. Dit zal blijken uit de aanvraag om een Omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen.

Ter hoogte van de binnen het plangebied gelegen buitenruimten heerst een overwegend "Redelijke" tot "Goede" milieukwaliteit. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect wegverkeerslawaaï een goede ruimtelijke ordening niet in de weg hoeft te staan.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de herbestemming van de langgevelboerderij aan de Voort 30 voldoet aan de normen op het gebied van Wegverkeerslawaaï. Doordat het asfalt op de Voort en de Bakmannen recent is vervangen door stiller asfalt in combinatie met een snelheidsregime van 60 km/per uur wordt voldaan aan de wettelijke normen zo blijkt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 5.

5.3.2 Onderzoek industrielawaai

Door Tritium Advies is in 2016 een geluidsonderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten aan de Voort 32 en de geluidseffecten hiervan op de te splitsen boerderijwoning aan de Voort 30. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. In onderstaande figuur zijn de toetspunten en de geluidsbronnen op het bedrijf aan de Voort 32 in beeld gebracht.



Figuur 5-5 Toetspunten en geluidsbronnen in geluidsonderzoek Tritium Advies (2016)

Gehanteerde uitgangspunten in het onderzoek van Tritium Advies B.V.:

- eisen conform VNG-brochure (buitenplanse inpassing) bij gebiedstype “gemengd gebied”;
 - o 50 dB(A) Lar;LT
 - o 70 dB(A) L_{Amax}
 - o 50 dB(A) indirecte hinder
- beide woningen (splitsing van huidige woning) zijn getoetst;
- schuurtje aan de kop van de woning wordt gesloopt. Toetspunt ligt nu op de gevel van de oorspronkelijke woning;

De berekeningen laten de volgende geluidsbelasting op de westelijke gevel van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 zien:

Langtijdgemiddelde: max 38,9 dB(A) etmaalwaarde (nacht t03)

Maximale niveaus: max 70,3 dB(A) etmaalwaarde (nacht t02)

Indirecte hinder: max 41,8 dB(A) etmaalwaarde (nacht t02)

5.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen concludeert Tritium Advies B.V. dat op de toetspunten kan voldaan worden aan de grenswaarden. Het aspect geluidhinder met betrekking tot industrielawaai staat niet in de weg voor de splitsing van de woonboerderij aan de Voort 30.

5.4 BODEM

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgronden (enkeerdgronden). In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In de omgevingsvergunning worden gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Voor de erfverharding aan de Voort 32 zijn deze regels niet van toepassing en is er geen reden om een bodemonderzoek uit te voeren.

Ter plaatse van het achterhuis van de langgevelboerderij aan de Voort 30 hebben de voornaamste werkzaamheden van het voormalige agrarische bedrijf plaatsgevonden. Zoals het houden van varkens en koeien. Hier verbleven mensen doorgaans meer dan twee uur per dag. Denk aan werkzaamheden zoals in het kraamhok of het melken van koeien in de grupstal. Later is het achterhuis gebruikt voor het opslaan van statische materialen. Ten behoeve van de nieuwbouw vinden geen noemenswaardige graafwerkzaamheden plaats. Aangezien sprake is van zandgronden en wordt gebouwd op de bestaande fundering, is het uitvoeren van sonderingen waarschijnlijk niet nodig. Voor de omgevingsvergunning wordt het plan nader constructief onderbouwd.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd aan de Voort 30. Omdat het achterhuis van de Voort 30 in gebruik is geweest als agrarisch bedrijf en als hondenpension is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het boorplan is vooraf afgestemd met specialisten van VTH de Kempen.

In bijlage 9 is de rapportage toegevoegd van het bodemonderzoek (1801/118/NW-01) zoals uitgevoerd door Tritium advies. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond en het grondwater niet verontreinigd zijn. De bodemkwaliteit is derhalve geen belemmering voor de herbestemming van het achterhuis naar wonen.

5.5 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Staatsblad 2007, 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.5.1 Onderzoek luchtkwaliteit Voort 30

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over de luchtkwaliteit in Nederland. Deze gegevens dateren uit 2016. De concentratie fijn stof (PM10) in de omgeving van het plangebied is circa 18,6 μg per m^3 .

Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de planomgeving. Er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de wettelijke normen is dit het geval als de achtergrondconcentratie fijnstof de norm van 40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. In het kader van de Verordening ruimte 2014 mag de achtergrondconcentratie fijnstof niet meer bedragen dan 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De bestaande achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) voldoet aan de wettelijke en provinciale normen en er is daarom ter plaatse van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30 sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van fijn stof (PM10).

Naast aan fijn stof (PM 10) moet er sinds 1 januari 2015 ook getoetst worden aan de grenswaarde voor zeer fijn stof van PM2,5. Dat speelt bijvoorbeeld bij het verlenen van een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het besluit moet een gemeente of provincie onderbouwen, dat aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan. Voor de vergunningverlening en de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM2,5 van belang. Deze grenswaarde is 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (microgram per kubieke meter).

De concentratie van zeer fijn stof (PM2,5) in de omgeving van het plangebied is circa 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zo blijkt uit de geraadpleegde kaarten van de RIVM (geodata.rivm.nl). Er wordt in dit plan dus ruim voldaan aan deze norm ten aanzien van het woon- en leefklimaat op het gebied van fijn stof (Pm 10) en zeer fijn stof (PM 2,5).

5.5.2 Onderzoek luchtkwaliteit Voort 32

Op basis van de milieuzonering zoals besproken in paragraaf 5.1. blijkt dat de bedrijfsactiviteiten aan de Voort 32 een beperkte mate van fijn stof uit kunnen stoten. Hiervoor wordt een minimale afstand van 10 meter aangehouden. De voornaamste bronnen van fijn stof bij dit bedrijf zijn de vervoersbewegingen van de machines zoals vrachtwagen, tractoren en verreikers. Hoewel voldaan

wordt aan de minimale afstand van 10 meter, want de afstand tot de gevel van de te verbouwen woonboerderij aan de Voort 30 is 12,5 meter, zullen we toch in beeld brengen of er daadwerkelijke een fijn stof bijdrage is van dit bedrijf op de achtergrondconcentratie fijn stof. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NIBM tool.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is door het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

Voor het berekenen van de fijnstof uitstoot door extra verkeer van en naar de inrichting wordt ten behoeve van de ontwikkeling gerekend met een toename van maximaal 100 voertuigbewegingen per dag, waarvan het aandeel vrachtverkeer maximaal 20 procent betreft. Uit onderstaande worst-case berekening op basis van de nibm-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer te beschouwen is als niet in betekenende mate en dat er daarom ook geen nader onderzoek is vereist.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,29
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5-6 Uitkomsten Nibm toets worst case situatie Voort 32

5.5.3 Conclusie

Het aspect fijn stof is onderzocht voor de locaties aan de Voort 32 en Voort 30. Ter plaatse van het plangebied is de fijn stof concentratie onder de wettelijke normen (PM 10 en PM 2,5). Hiermee wordt voldaan aan de eis voor een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect fijn stof ter plaatse van de te splitsen woonboerderij aan de Voort 30.

De bedrijfsactiviteiten en de vervorming van het bedrijfsvlak aan de Voort 32 dragen niet in betekende mate bij aan de achtergrondbelasting van fijn stof. Zo blijkt uit de uitgevoerde worst case berekening met behulp van de Nibm tool. Deze uitbreiding heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor omliggende gevoelige objecten op het aspect van fijn stof, zoals aan de Voort 30/Bakmannen 1 en aan de Bakmannen 4.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):

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

2. Groepsrisico (GR):

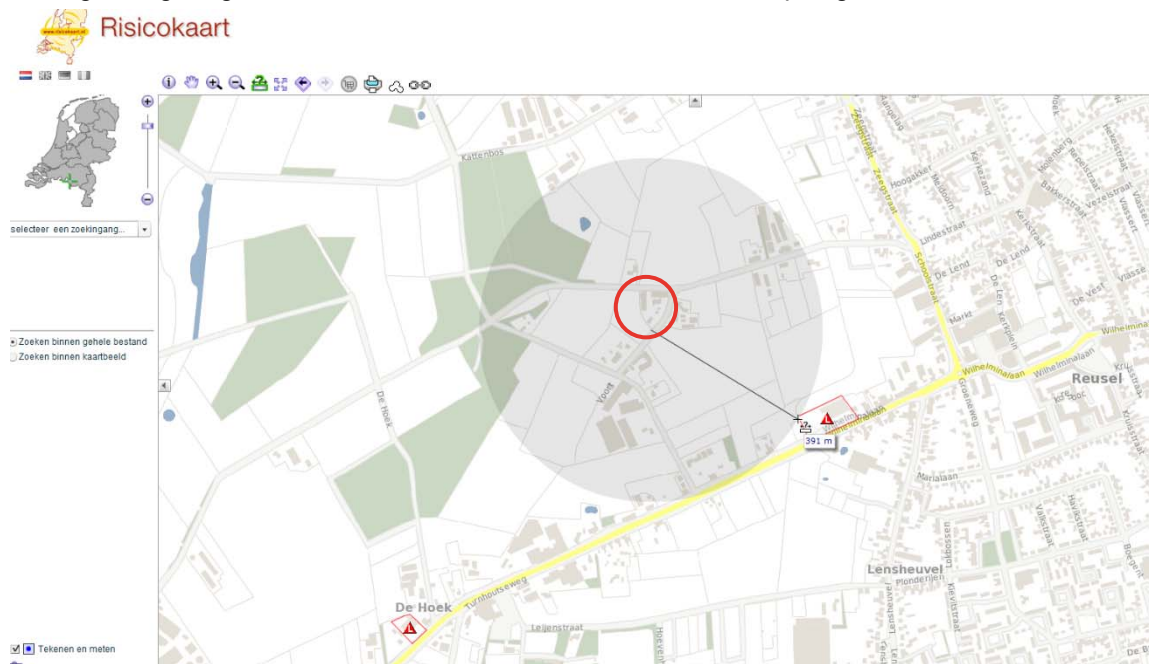
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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

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

5.6.1 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. Het meest nabijgelegen object (Automobilbedrijf Van Gompel b.v.) is gelegen aan de provincialeseweg (Wilhelminalaan) in de vorm van een inrichting waar met LPG wordt gewerkt. De afstand van het plangebied tot de grens van deze inrichting is 391 meter zo blijkt uit de risicokaart. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de risicokaart weer. Het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 5-7 Risicokaart externe veiligheid (nederland.risicokaart.nl)

5.6.2 Transport

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

5.6.3 Hoogspanningslijnen

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

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

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een

buisleiding over de grensovergang bij Poppel. Het plan ligt op zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

5.7 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming is het Nationale beleidskader en bepalend voor de soorten- als gebiedsbescherming.

Er is in het kader van dit bestemmingsplan een Natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming door Fopma Natuuradvies (12 augustus 2017, rapport 2017-172). Dit rapport is bijgevoegd in bijlage 7. Wij zullen de bevindingen van deze ervaren veldecoloog bespreken in deze paragraaf.

In de natuurtoets is onderzocht of er een ontheffing nodig is voor het verstoren van soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook is onderzocht of er een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd bij de provincie. De volgende onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

1. *Komen er natuurwaarden voor, waarvoor het noodzakelijk is om een uitgebreide natuurtoets met mitigatieplan te laten uitvoeren om te beoordelen in hoeverre het project handelingen bevat die in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming).*
2. *Zijn er mogelijke effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelen waardoor er een passende beoordeling gemaakt moet worden (gebiedsbescherming / Wet natuurbescherming).*

In de navolgende sub paragrafen gaan wij in op deze onderzoeksvragen.

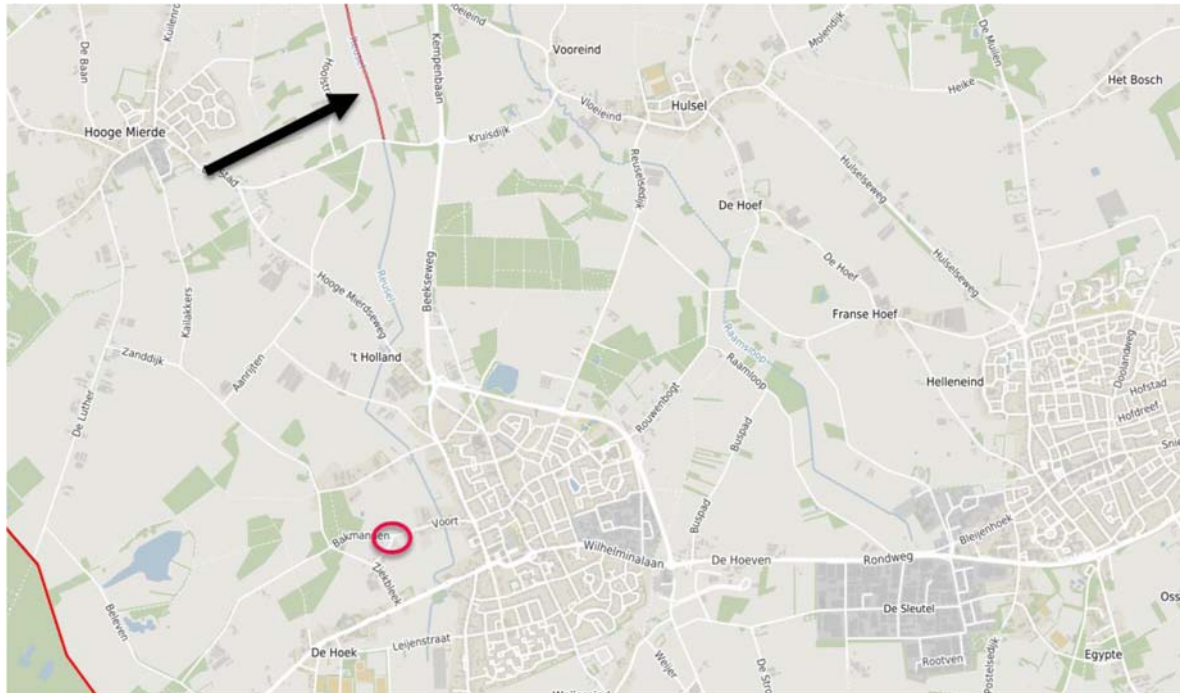
5.7.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming.

De natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Op grond van de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands aangewezen en beschermd. Per 1 januari 2017 is dit beschermingsregime opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de

bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de gemeente Reusel-De Mierden het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen. Figuur 5-8 geeft de ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van dit gebied weer. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van dit gebied.



Figuur 5-8 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Kempenland-West

Door de sanering van de hondenkennel verdwijnt de ammoniakuitstoot van dit bedrijf en neemt de depositie op het hiervoor genoemde natuurgebied af. Dit heeft een positieve invloed op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.7.2 Soortenbescherming

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

Door de veldecoloog Albert Fopma van Fopma Natuuradvies is op 11 august 2017 een veldbezoek gepleegd waarin hij de eventuele effecten op soorten heeft beoordeeld en heeft getoetst of het noodzakelijk is om een ontheffing aan te vragen. Zijn bevindingen zijn opgenomen in een natuurtoets zoals bijgevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste bevindingen samengevat:

Soortgroep		Ingrep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb- ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits..	Nee, mits	Nee	Zie paragraaf 5.1.
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	-
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	-
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	-
Reptielen		Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	-
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	-
Vaatplanten		Nee	nee	nee	-

Tabel 5-3 Overzicht aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen

De ecooloog concludeert (Natuurtoets, 12 augustus 2017, pg. 18) dat er geen effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten zijn te verwachten. De aanwezigheid en effecten op vleermuizen worden uitgesloten.

Desalniettemin wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Denk aan het verbouwen van de langgevelboerderij en sloop bijgebouwen. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart – 15 juli.

Het terrein is geschikt voor grondgebonden zoogdieren zoals huisspitsmuis, huismuis, Bruine rat, Bosmuis etc. Deze soorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Voor overige soorten geldt volgens de ecooloog ook dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Tijdens de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met deze soorten, zodat zo min mogelijk verstoord zal worden.

Er worden voor dit plan geen bomen gekapt, maar ergens anders binnen het plangebied worden nieuwe bomen geplant. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode van 15 maart tot en met 15 augustus worden aangehouden. Het verdient aanbeveling de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is dan niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen effecten ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant) te verwachten. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor de bedrijven/woningen in het plangebied is niet noodzakelijk.

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd dan kunnen effecten op broedvogels worden voorkomen en is er voor de vogels geen ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

Het voorleggen van de natuurtoets aan het bevoegde gezag (provincie Noord-Brabant) wordt door de ecoloog wel aangeraden maar niet als direct noodzakelijk beschouwd, omdat er geen bijzondere mitigerende maatregelen in het rapport worden voorgeschreven en effecten op voorhand worden uitgesloten.

5.8 WATER

5.8.1 Inleiding

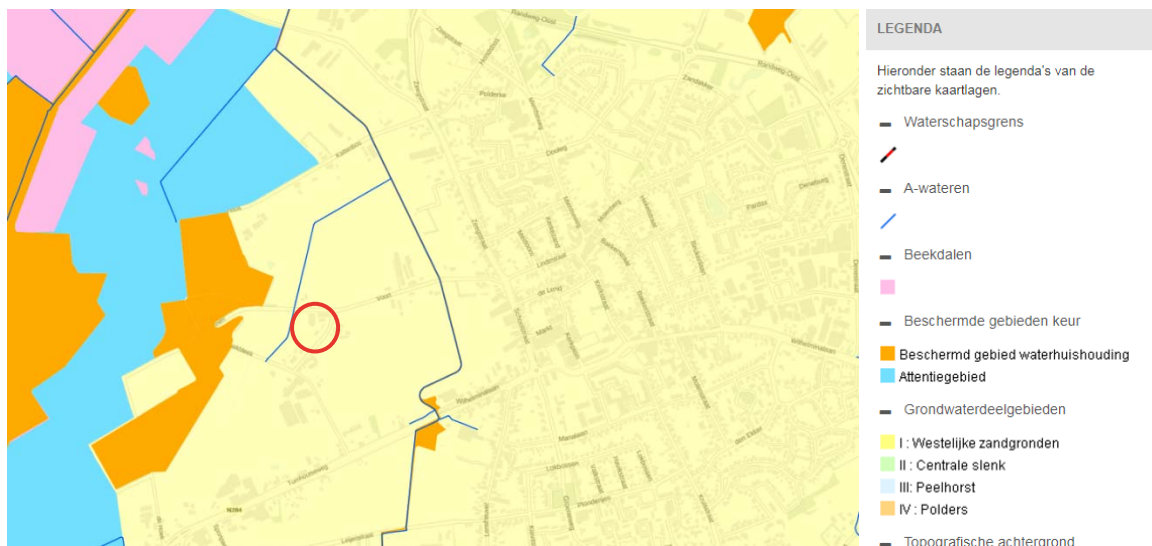
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere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

5.8.2 Relevant beleid

KEUR

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de “Keur Waterschap De Dommel 2015” van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Figuur 5-9 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de keurkaart beschermingsgebieden van de 'Keur 2015'. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in het grondwaterdeelgebied: 'Westelijke zandgronden'. Ten westen van het plangebied ligt een A-watergang in de vorm van een sloot die afwatert in noordelijke richting. Ten westen van het plangebied liggen beschermde gebieden voor de waterhuishouding en attentiegebieden. Het voormalige kleine beekdal rond de A-watergang ten westen van het plangebied is niet op de Keurkaarten als beekdal aangeduid.



Figuur 5-9 Ligging plangebied (rood omcirkeld) op de kaart beschermde gebieden keur

(Bron: <https://www.dommel.nl/producten/keurkaart.html>)

WATERBEHEERPLAN DE DOMMEL 2016-2021

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

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

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

5.8.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in grondwatertrap VI en heeft een geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 40 – 80 cm beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 centimeter beneden maaiveld. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een zwarte enkeerdgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand.

5.8.4 Hydrologisch neutraal bouwen

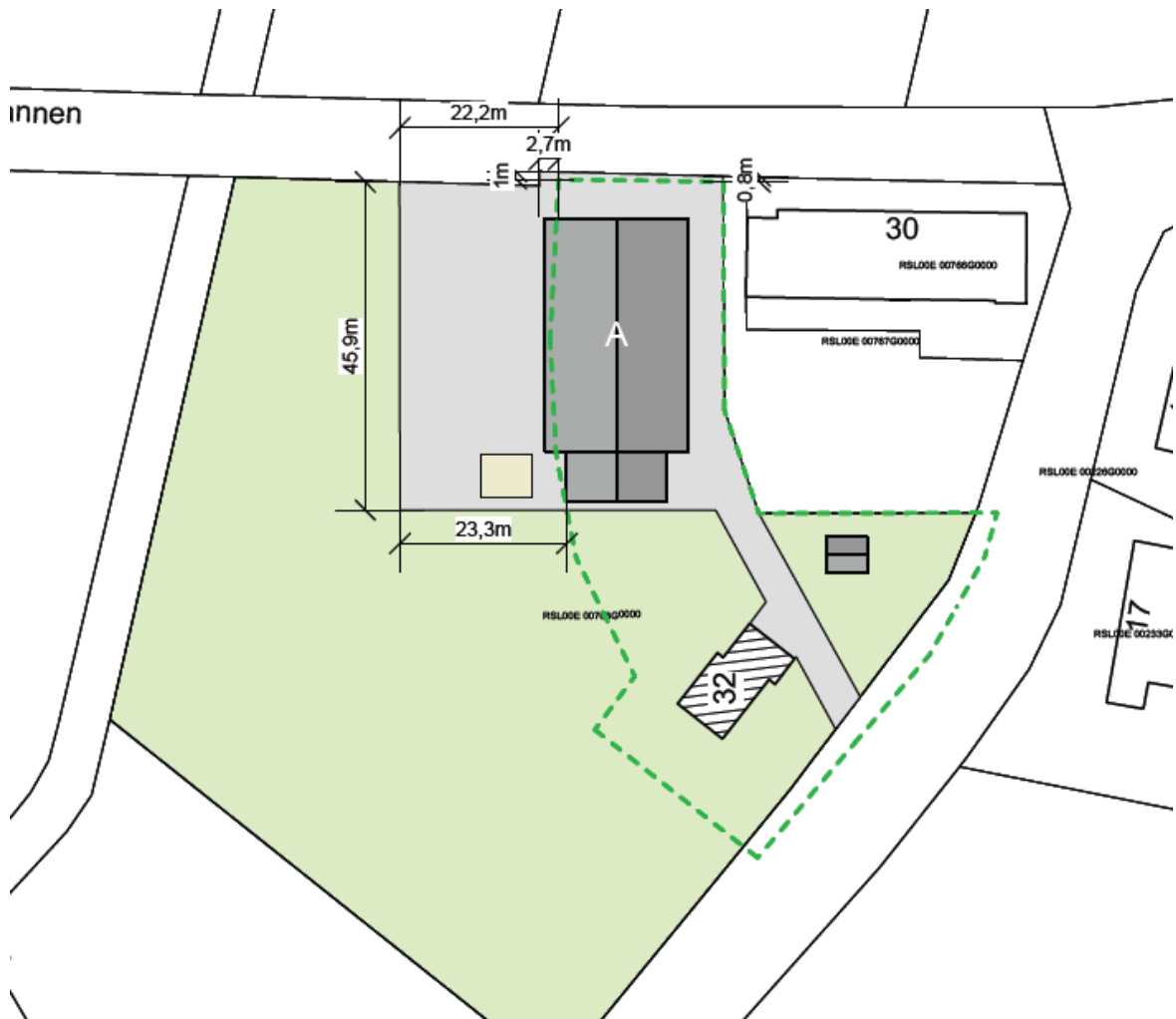
De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten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

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

Aangezien alleen het plan aan de Voort 32 feitelijk meer verhard oppervlakte mogelijk maakt dan in de vigerende planologische situatie beperken wij ons in deze paragraaf tot de plannen aan de Voort 32. Aan de voort 30 binnen het plangebied wordt een bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden en wordt overtallige bebouwing gesloopt. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding in het gebied door de afname van verhard oppervlakte.

Verhard oppervlakte Voort 32

In onderstaande situatieschets is duidelijk aangegeven welke hoeveelheid bestaande verharding is gelegen buiten de bestemming bedrijf. In totaal gaat het hier om ongeveer $20,5 \times 46 = 943 \text{ m}^2$ verharding. Deze bestaande verharding wordt middels deze partiele herziening positief bestemd.



Figuur 5-10 Situatieschets Voort 32 en daarop aangegeven de erfverharding buiten het bouwvlak

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 $< 2.000 \text{ m}^2$ 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 m^2 . Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd conform de bestaande situatie.

5.8.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 Verdrag van Valletta

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

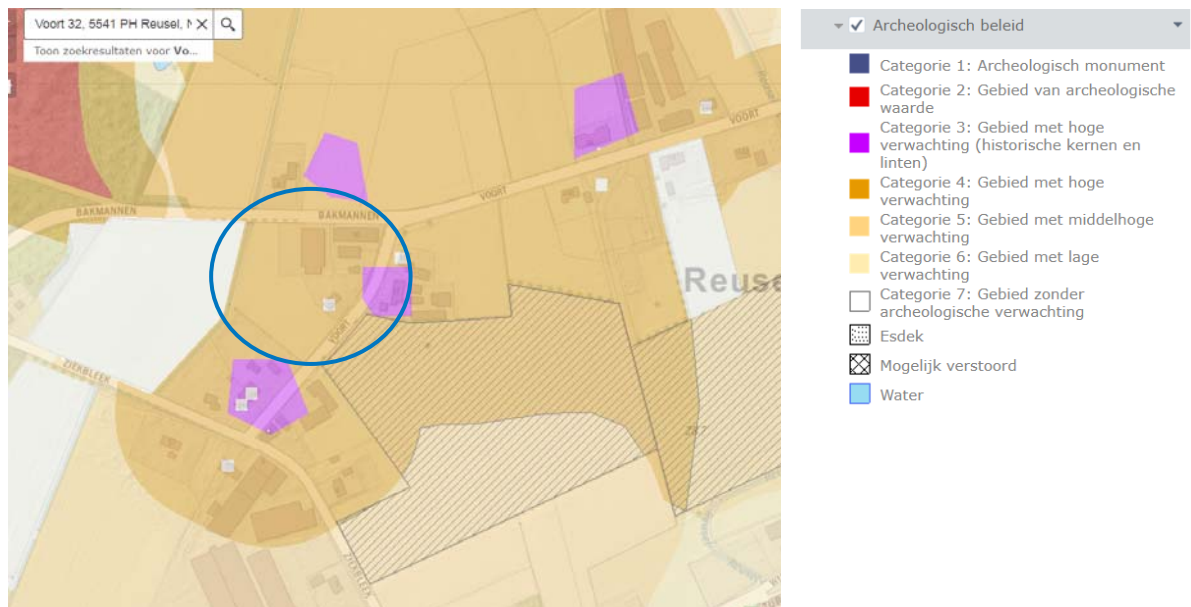
5.9.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.9.3 Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden

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

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



Figuur 5-11 Beleidskaart archeologie (Bron: <https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>) (O = plangebied)

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting met esdek. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 is een dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. In artikel 31 is bepaald dat voor bouwwerken groter dan 100 m² buiten het vigerende bouwvlak er een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In dit geval vinden er zowel op de Voort 30 als op de Voort 32 geen ingrepen in de bodem plaats buiten het bestaande bouwvlak (bestemmingsvlak). Bij de Voort 32 wordt de bestaande erfverharding positief bestemd. Bij de Voort 30 wordt een bestaande langgevelboerderij verbouwd tot twee wooneenheden. Beide ruimtelijke handelingen hebben geen effect op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bij een eventuele omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kan dit aspect in vergunningprocedure nogmaals worden getoetst.

Er is een regeling opgenomen in deze partiele herziening van het bestemmingsplan, ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarde, door het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.

5.10 CULTUURHISTORIE

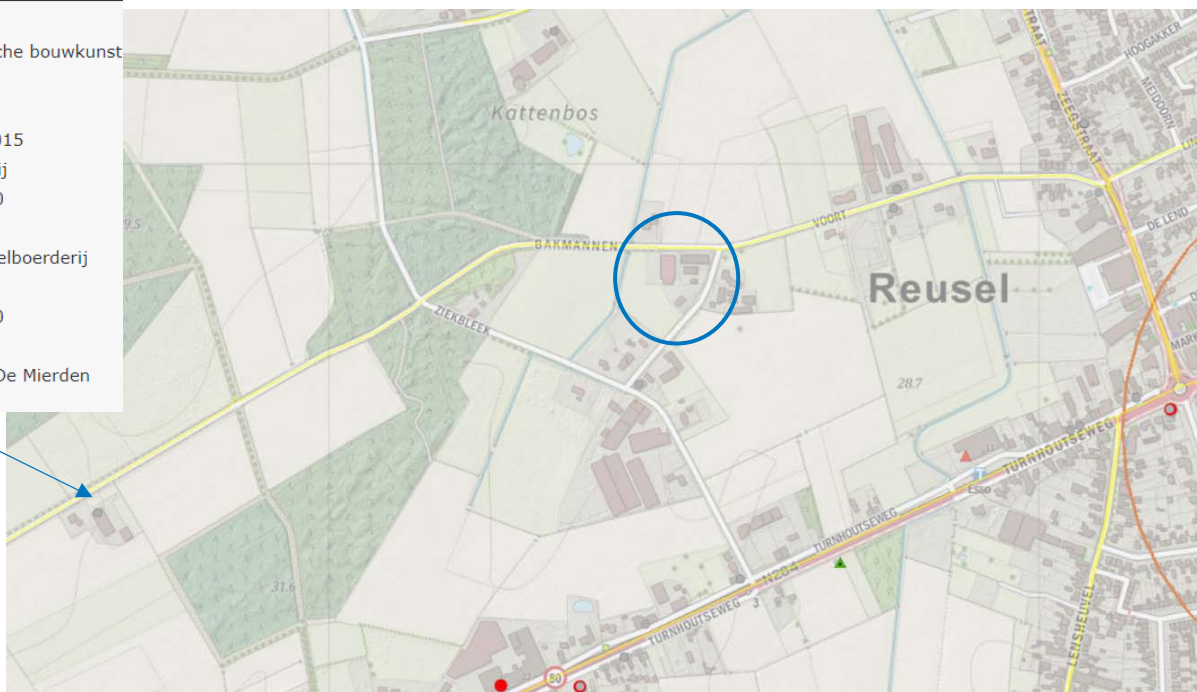
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de omgevingsdienst zuidoost Brabant (odzob) zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Voort 30-32 is gelegen in de Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

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

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de Cultuurhistorische waardenkaart:

Historische bouwkunst:

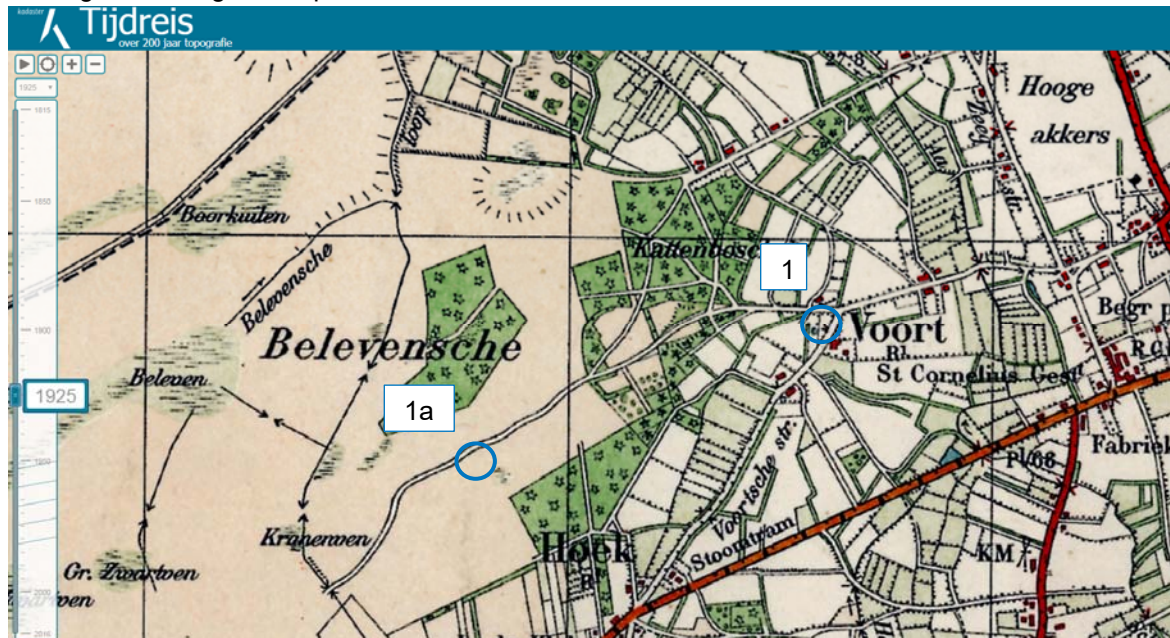
Themanummer	31
Thema naam	Historische bouwkunst
Nummer	15
Naam	
Id	7.31.2.015
Typenaam	Boerderij
Startperiode	ca. 1900
ensemble	
Functie	langgevelboerderij
Stopperiode	
Bouwperiode	ca. 1900
Bouwstijl	
Gemeente	Reusel-De Mierden
Bron Id	



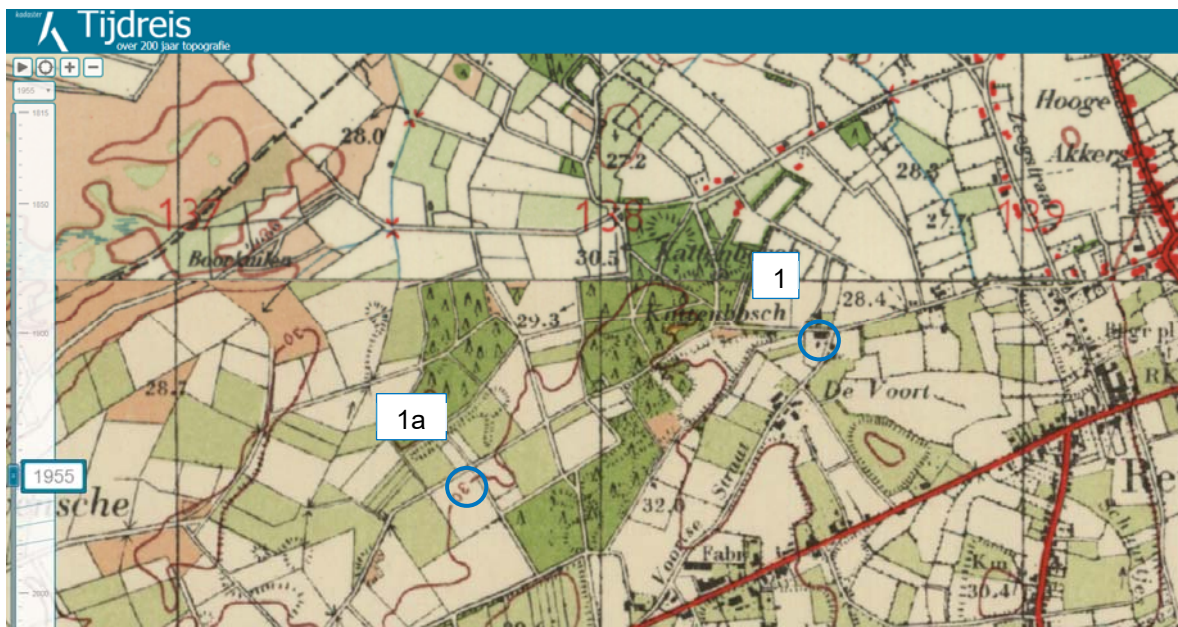
Figuur 5-12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Kempen (<https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>)

Op de Cultuurhistorische waardenkaart is de langgevelboerderij aan de Bakmannen 1 (= Voort 30) aangeduid als historische bouwkunst met het ID nummer: 7.31.2.015. Per abuis is de locatie van de langgevelboerderij aangeduid ter plaatse van de locatie Bakmannen 1a. Dit betreft echter een

bedrijfswoning uit 1997 (Bagviewer). In onderstaande historische kaartbeelden van 1925 en 1955 is ook te zien dat er op deze plek tot die tijd nooit een boerderij heeft gestaan. Dit was tot voor de oorlog de Belevensche Heide. Dat terwijl de Voort al sinds halfweg de 19^e eeuw een gehucht is en als zodanig staat aangeduid op de kaart.



Figuur 5-13 Uitsnede omgeving van de Voort op de opografische kaart 1925 waarbij aangegeven de Bakmannen 1 en de Bakmannen 1a (Topotijdreis)



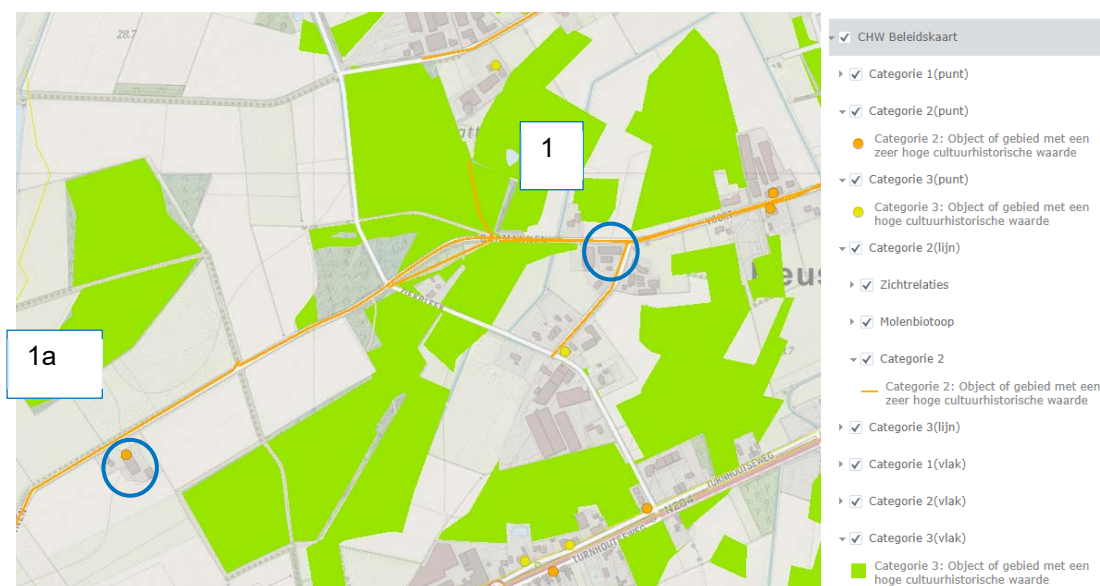
Figuur 5-14 Uitsnede omgeving van de Voort op de opografische kaart 1955 waarbij aangegeven de Bakmannen 1 en de Bakmannen 1a (Topotijdreis)

De boerderij aan de Bakmannen 1 is gebouwd in de jaren 20 van de vorige eeuw. Het is een typerende bouw voor deze tijd. Over dit type boerderijen staat in de 'Catalogus, Cultuurhistorische inventarisatie Erfgoedkaart Reusel-De Mierden' (SRE) het volgende:

"Met de komst van de Boerenleenbank konden de boeren hun bedrijven uitbreiden en moderniseren, maar men bleef vaak op dezelfde plaats wonen. Vooral in het eerste kwart van de 20^e eeuw werden er veel boerderijen verbouwd, verdwenen de potstallen en werden vervangen door een 'hollandse stal' (een stal met een afvoer van de mest naar gierputten kort gezegd). [...] Een andere boerderijvorm is die van de moderne langgevelboerderij met zadeldak en opgetrokken uit rode steen (ook wel 'belse steentjes' genoemd). Deze boerderijvorm kwam vooral rond 1900 in zwang. Alle panden krijgen een muurdragende dakconstructie. De gebintdragende dakconstructies verdwijnen"

De langgevelboerderij aan de Voort 30 (Bakmannen 1) is een voorbeeld van een langgevelboerderij met 'belse steentjes' uit het begin van de twintigste eeuw en is ook als zodanig aangeduid in de inventarisatie van de erfgoedkaart van gemeente Reusel-De Mierden door SRE. Zoals genoemd helaas op de verkeerde locatie van de Bakmannen 1a i.p.v. ter plekke van de Bakmannen 1.

Op onderstaande uitsnede van de Cultuurhistorische beleidskaart is de langgevelboerderij wederom aangeduid op de positie van de Bakmannen 1a. Op deze kaart wordt de langgevelboerderij aangeduid als een categorie 2 object. Dit is de een na hoogste beschermingscategorie die bedoeld is voor objecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Overigens zijn ook de wegen Voort en Bakmannen lijnobjecten met een zeer hoge cultuurhistorische waarden. De groene gebieden in onderstaande beleidskaart zijn oude cultuurhistorisch waardevolle akkers.



Figuur 5-15 Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart Kempen (<https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>)

Het in ere herstellen van de langgevelboerderij aan de Voort 30/Bakmannen 1 in twee wooneenheden draagt bij aan de langdurige instandhouding van dit cultuurhistorisch waardevolle object. De ontwikkeling van het bedrijf aan de Voort 32 heeft geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden van het plangebied.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden is een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen aan de Voort 30 en een bedrijfsbestemming aan de Voort 32. Tevens is er een agrarische bestemming opgenomen en een specifieke bestemming voor het beschermen van de bossingel aan de zuidzijde van het plangebied. Voor deze plansystematiek aansluiting gezocht bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017. De planregels zijn verder afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

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

6.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

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

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

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

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

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;

- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

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

6.4 BESTEMMINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten aan bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (inclusief herziening fase 1a) van de gemeente Reusel-De Mierden. De locaties van de gesplitste woonboerderij aan de Voort 30 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding dat hier maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Artikel 3 betreft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1' ter plekke van het plangebied waar geen bedrijf- of woonbestemming is gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, het behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en erfbeplanting. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De gronden die nu in gebruik zijn als tuin bij de bedrijfswoning aan de Voort 32 zijn ook voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1'. Er is geen specifieke bestemming 'tuin' opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Er is daarom aansluiting gezocht bij de plansystematiek zoals ook toegepast op het adres Voort 34a waarbij de tuin voor de voorgevel ook is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch'.

In artikel 4 is de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' opgenomen. In artikel 4.1.2. is het bebouwd oppervlakte en de milieucategorie begrenst. Er zijn specifieke bouw- en gebruiksregels opgenomen. Tevens zijn er enkele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In artikel 5 is een bestemming 'Groen' opgenomen. Deze bestemming wordt ter toegepast ter plaatse van de grote landschappelijke elementen. Hiermee wordt de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch geborgd.

In artikel 6 is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen, met de bijbehorende bouwregels. Volgens deze enkelbestemming zijn in dit bestemmingsplan twee woningen, met bijbehorende gebouwen, toegestaan. Hiervoor is een specifieke bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2' opgenomen op de verbeelding.

In artikel 7 is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische waarde van het plangebied.

Artikel 8-12 zijn de algemene regels uit het plan Buitengebied 2009 (incl. fase1a). Artikel 13 is het standaard overgangsrecht inzake bouwen en gebruik.

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, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van de initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. Ook de kwaliteitsverbetering zal worden opgenomen in deze overeenkomst.

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

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. 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 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.

8.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

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

Het waterschap heeft per brief (d.d. 23-11-2018) in het kader van het formele vooroverleg gereageerd op het concept bestemmingsplan. Samenvattend is door het waterschap gevraagd de volgende opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan:

- Aanpassing begrip 1.78 (water) in water en waterhuishoudkundige voorzieningen conform aangedragen tekstvoorstel. Dit begrip is overgenomen.
- Beleid op pg. 72 aanpassen (vervallen notitie 'ontwikkelen duurzaam wateroogmerk'). Tekst is aangepast.
- Verduidelijken van de tekening bij het beplantingsplan waar gaat om het bestaande hekwerk en de plantafstand van de te planten bomen langs de a-watergang aan de westzijde van het plangebied. De tekening is op basis van deze opmerking verduidelijkt en er wordt voldaan aan de afstandseisen zodanig dat geen watervergunning nodig is.
- De vraag wordt gesteld of het daadwerkelijk het plan is om op 2,5 hectare teeltondersteunende voorzieningen aan te leggen. Dit is niet de bedoeling geweest, wel zijn bestaande afwijkingsbevoegdheden uit het plan Buitengebied 2009 overgenomen. De initiatiefnemers hebben geen plannen in deze richting, daarom zijn de afwijkingsbevoegdheden in de regels aangaande teeltondersteunende voorzieningen vervallen.

De provincie Noord-Brabant heeft tevens gereageerd per brief (d.d. 3-12-2018) op het conceptbestemmingsplan. De provincie heeft samenvattend de volgende opmerking geplaatst:

- De provincie heeft een opmerking geplaatst op basis van artikel 7.7. lid 3 sub b van de Verordening Ruimte die bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Op de verbeelding ontbreekt in het conceptbestemming een specifieke aanduiding die de 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Daarnaast zijn in

de planregels mogelijkheden opgenomen in het kader van herbouw en herbouw op een andere locaties. De provincie acht dit in strijd met de bepaling 7.7 lid 3 onder b van de provinciale Verordening Ruimte.

Op basis van deze reactie is een begrip: 'karakteristieke bebouwing' toegevoegd om te verduidelijken dat deze bebouwing gehandhaafd dient te blijven. Er is een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de langgevelboerderij die gekoppeld is aan dit begrip. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor herbouw van de boerderij op een andere locatie in de planregels verwijderd. Hiermee is de instandhouding van de cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing verzekerd zoals bedoeld in artikel 7.7 lid 3 onder b van de verordening.

8.3 ZIENSWIJZEN

Op basis van de vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De samenvatting en beantwoorden van deze zienswijzen worden ook opgenomen in dit hoofdstuk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 29 april 2019 tot en met 10 juni 2019. Gedurende deze inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: SITUATIESCHETS HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

BIJLAGE 2: SITUATIESCHETS TOEKOMSTIGE SITUATIE

BIJLAGE 3 BEPLANTINGSPLAN

BIJLAGE 4: GELUIDSONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI

BIJLAGE 5: GELUIDSONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 6: GEURONDERZOEK

BIJLAGE 7: NATUURTOETS WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 8 BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 9 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

