

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, PARTIËLE HERZIENING DE WILDERT 4

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



VAN DUN ADVIES IN SAMENWERKING MET CRIJNS RENTMEESTERS BV

Vastgesteld, 19 september 2017

PLANGEGEVENS

Naam plan	De Wildert 4
Imro nummer	IMRO.NL.BPBwild0046-ON01
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Concept	Oktober 2014
Vooroverleg	Juli 2015
ontwerp	23 september 2016
Vastgesteld	17 september 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	Ligging	8
2.2	Typering omgeving plangebied	9
2.3	Bebouwing	9
2.4	Gebruik	11
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
3.1	Beoogde ontwikkeling	12
3.2	Toekomstige inrichting plangebied	12
3.3	Beeldkwaliteit	13
3.3.1	Bedrijfswoning De Wildert 4	13
3.3.2	Ruimte voor Ruimte woning	14
3.3.3	Verankering stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	14
3.4	Landschappelijke inpassing	14
3.5	Ontsluiting en parkeren	15
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	17
4.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	23
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'	25
4.3.2	Woonvisie en woningbouwprioritering	26
4.3.3	StructuurvisiePlus	27
4.3.4	Integrale visie plattelandontwikkeling	27
4.3.5	Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties	28
4.3.6	Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'	28

5.	MILIEUASPECTEN	30
5.1	Bedrijven en milieuzonering	30
5.1.1	Niet-agrarische bedrijven	30
5.1.2	Agrarische bedrijven	31
5.2	Geluid	35
5.3	Bodemkwaliteit	35
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.5	Externe veiligheid	36
5.5.1	Inleiding	36
5.5.2	Bedrijven	37
5.5.3	Transport	37
5.5.4	Hoogspanningslijnen	38
5.5.5	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	38
5.6	Ecologie	38
5.6.1	Algemeen	38
5.6.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	38
5.6.3	Flora- en faunawet	39
5.7	Watertoets	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Relevant beleid waterschap De Dommel	40
5.7.3	Verharding, bodem en grondwater plangebied	43
5.7.4	Hydrologisch neutraal bouwen	43
5.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	44
5.8	Archeologie	44
5.8.1	Verdrag van Valletta	44
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	44
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden	44
5.8.4	Archeologisch onderzoek binnen het plangebied	45
5.8.5	Proefsleuvenonderzoek	46
5.8.6	Conclusie	47
5.9	Cultuurhistorie	47
5.9.1	Provinciale cultuurhistorische waardenkaart	47
5.9.2	Gemeentelijke beleidskaart cultuurhistorie	47
6.	MILIEUASPECTEN	50
6.1	Plansystematiek	50
6.1.1	Algemeen	50
6.1.2	Verbeelding	50
6.1.3	Regels	50
6.2	Bestemmingen	51
6.2.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1	51
6.2.2	Bedrijf	51

6.2.3	Groen – Landschappelijke inpassing	52
6.2.4	Tuin	52
6.2.5	Wonen	52
6.2.6	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.2.7	Waterstaat – waterhuishoudkundige functie (dubbelbestemming)	52
7.	UITVOERBAARHEID	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.	PROCEDURE	54
8.1	Procedure	54
8.2	Inspiraakprocedure	54
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	54
8.3.1	Inleiding	54
8.3.2	Vooroverlegreactie waterschap De Dommel	55
8.3.3	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	55
8.3.4	Overzicht van aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan	56
8.4	Zienswijzen	57
8.5	Aanvulling	57

BIJLAGEN

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies, rapportnummer 2015411, 5 juli 2015
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek, Archeopro, januari 2016, nummer 15107
Bijlage 5	Proefsleuvenonderzoek archeologie, Transect, d.d. 19 juli 2017, rapportnummer 1352
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., d.d. 18 november 2015, opdracht nummer 67437
Bijlage 7	Zienswijze provincie Noord-Brabant, d.d. 9 mei 2017, kenmerk C220116/418299
Bijlage 8	Toetsingsformulier bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door de initiatiefnemer opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie De Wildert 4 Hooge Mierde. Op deze locatie is een intensieve varkenshouderij aanwezig. Door de ligging van de locatie binnen de bebouwingsconcentratie 'Kuilenrode' is exploitatie van de veehouderij ongewenst. Middels dit bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en worden passende andere bestemmingen aan het plangebied toegekend. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.

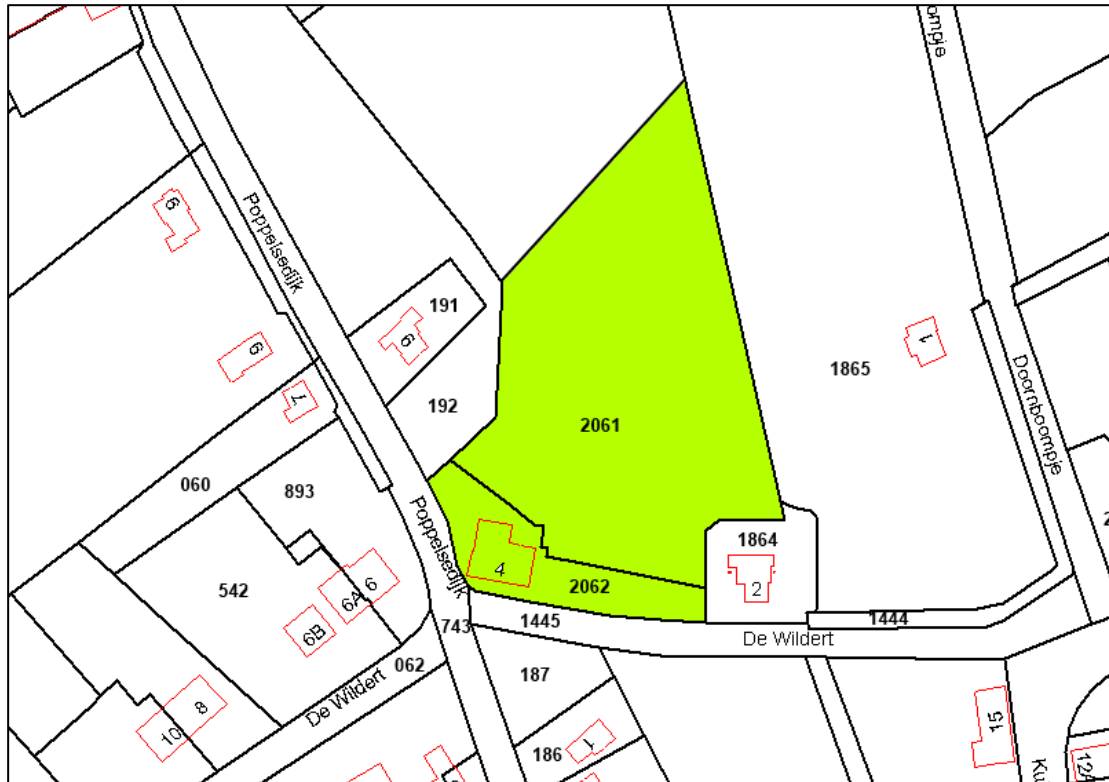


Figuur 1: Ligging plangebied De Wildert 4 Hooge Mierde in de omgeving

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Het voormalige agrarische bouwvlak krijgt een passende andere herbestemming, te weten een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag. Deze statische opslag is thans als nevenactiviteit bij de intensieve veehouderij vergund. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Hooge Mierde en betreft de locatie De Wildert 4. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummers 2061 gedeeltelijk en 2062. Navolgende figuur geeft de kadastrale percelen weer welke het plangebied (gedeeltelijk) omvat.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Wildert 4 van intensieve veehouderijlocatie naar bedrijfs- en burgerwoonlocatie ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

1.4 Leeswijzer

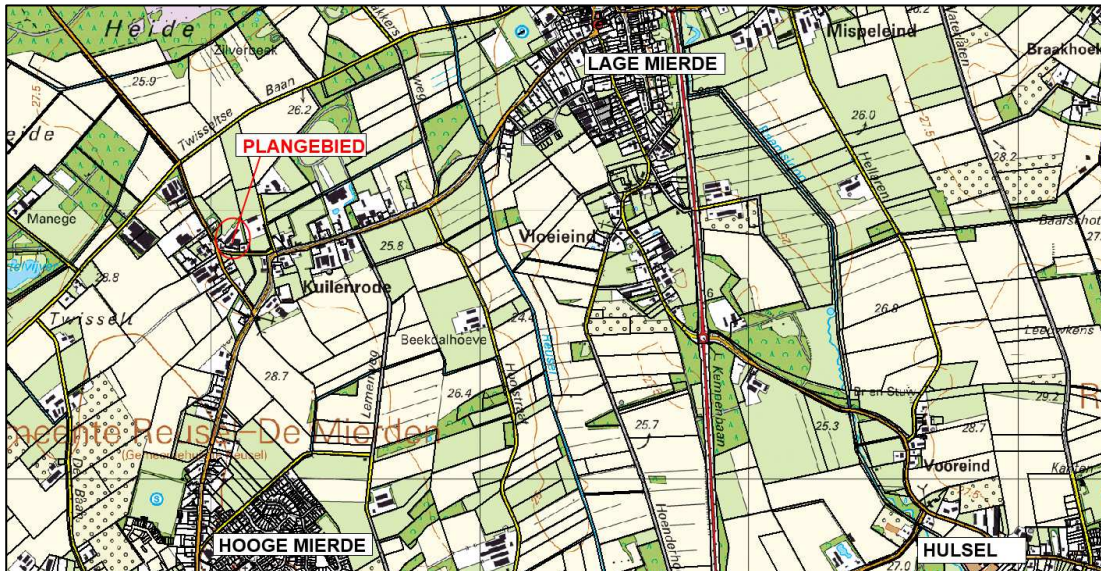
Het bestemmingsplan 'De Wildert 4' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

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

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Ligging

Het plangebied is ten noorden van de kern Hooge Mierde gelegen, binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. Navolgende figuur geeft de topografische ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 3: Topografische ligging plangebied

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



Figuur 4: Luchtfoto plangebied en omgeving waarin het plangebied globaal met een cirkel is aangeduid

2.2 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is aan De Wildert gelegen, binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. De bebouwingsconcentratie Kuilenrode is gelegen tussen de kernen Hooge Mierde en Lage Mierde, aan de verbindingsweg tussen deze kernen, ten westen van het beekdal van de Reusel. Binnen deze bebouwingsconcentratie is er sprake van inconsequente oriëntatie van bebouwing bouwmassa's en verspringende rooilijnen. Ter hoogte van het plangebied is er een sterke bebouwingsdichtheid aanwezig. In navolgende tabel is de afstand van het bedrijf tot omliggende bedrijven weergegeven.

Adres	Bestemming in vigerend bestemmingsplan	Geschatte afstand tot bestemmingsvlak vigerende bestemming
De Wildert 2	Wonen	0 meter
Koestraat 1	Wonen	94 meter
Doornboompje 1	Bedrijf - Agrarisch	0 meter
Poppelsedijk 1	Wonen	21 meter
Poppelsedijk 6	Wonen	5 meter
Poppelsedijk 9	Bedrijf - Agrarisch	59 meter
De Wildert 6	Wonen	9 meter
De Wildert 6a-6b	Bedrijf – Agrarisch	36 meter
De Wildert 8	Wonen	92 meter
Kuilenrode 15	Wonen	42 meter

Figuur 5. Beeld van omliggende bestemmingen en afstanden tot vigerend bestemmingsvlak aan De Wildert 4

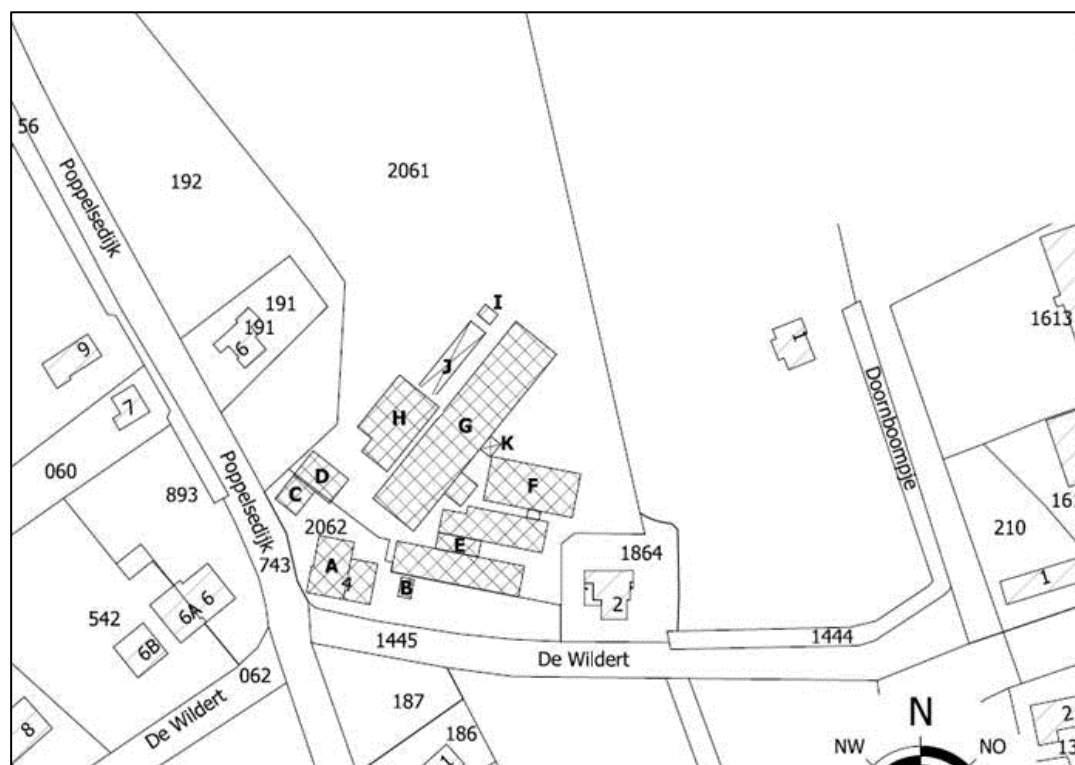
2.3 Bebouwing

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning en zijn diverse opstallen aanwezig. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 6: Foto van het plangebied (bron: Google Earth)

Het plangebied is bestemd als en in gebruik als varkenshouderijlocatie. De planlocatie heeft een op het perceel kadastraal bekend met nummer 2061 een agrarische bedrijfsbestemming met een omvang van 11.841 m². Het restant van het perceel met nummer 2061 is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer en is onbebouwd en in agrarisch gebruik. Binnen de bedrijfsbestemming zijn stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig met een omvang van 2.396,11 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 7. Huidige situatie binnen het plangebied

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.

Locatie De Wildert 4		
A	Bedrijfswoning incl. aangebouwde bijgebouwen	310 m ²
B	Vrijstaande garage bij bedrijfswoning	24 m ²
	Vrijstaande werkplaats/ bijgebouw bij	
C	bedrijfswoning	80 m ²
H	Werktuigenberging	375 m ²
D	Werkplaats/opslag	130 m ²
E tm G,		
I	Stallen intensieve veehouderij	2.396 m ²
J	Sleufsilo	175 m ²
Huidige situatie:		
Totale bebouwing aanwezig		3.490 m²

Figuur 8. Beeld van de huidige situatie binnen het plangebied

De opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure gesloopt en de locatie met bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en een vergunde loods ten behoeve van de reeds vergunde nevenactiviteit krijgen middels dit bestemmingsplan een passende bestemming. De vergunde loods is gesitueerd achter de bedrijfsbebouwing voor de intensieve veehouderij. Deze loods wordt gebouwd achter de bedrijfswoning. Het bestemmingsvlak kan hiermee worden verkleind. Hiermee resteert binnen het plangebied een bestemmingsvlak voor een bedrijfsbestemming met een omvang van 2.2.90 m².

2.4 Gebruik

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het gebruiken van een loods tot maximaal 1.000 m³ ten behoeve van statische opslag als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsvoering. Op de locatie is een vergunning d.d. 4 november 2003 aanwezig voor het houden van dieren. Op de bedrijfslocatie worden hiermee 67 vleesvarkens, 659 gespeende biggen, 148 kraamzeugen, 325 dragende en guste zeugen, 5 beren, 6 paarden en 2 paarden in opfok gehouden. In totaal is hierbij een 2.775,2 kg NH³ vergund. Een bedrijfsoverzicht is weergegeven in navolgende figuur.

Bedrijfs overzicht / aantal dierplaatsen										
omschrijving	stal 1	stal 2	stal 3	stal 4	stal 5	stal 6	stal 7	stal 8	stal 9	totaal
vleesvarkens			67 stuks							67 stuks
gespeende biggen			240 stuks							659 stuks
kraamzeugen				63 stuks	116 stuks	200 stuks	103 stuks			148 stuks
dragende en guste zeugen			325 stuks		40 stuks	45 stuks				325 stuks
beer			5 stuks							5 stuks
paarden	6 stuks							2 stuks		6 stuks
paarden in opfok										2 stuks
vaste mest	25 m ³	378 m ³	20 m ³	236 m ³	186 m ³	235 m ³	170 m ³	2 m ³		425 m ³
drijfmest			689 m ³							1512 m ³

Figuur 9: Vergunning voor het houden van dieren aan De Wildert 4 (bron: Web-BVB)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de locatie De Wildert 4 te herontwikkelen van een intensieve veehouderijlocatie naar gedeeltelijk een locatie voor een burgerwoning en gedeeltelijk een bedrijfslocatie voor statische opslag voor bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 (met een omvang van 375 m²) op een bestemmingsvlak van circa 2.291 m². De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij zijn gesloopt. Naast een bedrijfsbestemming zal een woonbestemming aan de locatie worden toegekend ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De voormalige bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan herbestemd naar een bedrijfswoning bij een bedrijfsbestemming.

3.2 Toekomstige inrichting plangebied

Binnen het plangebied zijn stallen met een omvang van circa 2.396,11 m² gesloopt. Daarnaast zijn tevens de sleufsilos en mestopslag, met een gezamenlijke omvang van 175 m² gesaneerd. De bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen blijft in huidige staat behouden. Daarbij blijven bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke omvang van 375 m² mogelijk ten behoeve van statische opslag en opslag werktuigen. Bij de bedrijfswoning blijven twee vrijstaande bijgebouwen behouden, een werktuigenberging van 80 m² en een garage met een omvang van 24 m². Navolgende figuur geeft een beeld van sloop en te behouden bebouwing binnen het plangebied.

Locatie De Wildert 4			Totaal
Te behouden bebouwing			789 m²
A	Bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen	310 m ²	
B	Vrijstaande garage bij bedrijfswoning	24 m ²	
C	Vrijstaande werkplaats/bijgebouw bij bedrijfswoning	80 m ²	
H	Werktuigenberging	375 m ²	
Gesloopte gebouwen en bouwwerken			2.701 m²
D	Werkplaats/opslag	130 m ²	
E t/m G, I	Stallen intensieve veehouderij	2.396 m ²	
J	Sleufsilos	175 m ²	

Figuur 10. Beeld van de gesloopte en te behouden/bouwen gebouwen binnen het plangebied

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan een extra Ruimte voor Ruimte woning aan het lint toegestaan. Op het noordwesten van het perceel van de Ruimte voor Ruimte woning wordt een Vlaamse schuur als bijgebouw bij de woning opgericht. Navolgende figuur geeft een beeld van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Figuur 11. Beoogde situatie binnen het plangebied

3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 Bedrijfswoning De Wildert 4

De bestaande bedrijfswoning aan De Wildert 4 blijft behouden in de huidige vorm en omvang. Dit betreft een mooie karakteristieke langgevelboerderij, in goede staat onderhouden. Ter voorkoming van het behoud van cultuurhistorische waarden is deze boerderij in dit bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beeldbepalend pand'. Navolgende figuur geeft een beeld van deze bedrijfswoning.



Figuur 12. Bedrijfswoning aan Wildert 4 Hooge Mierde

Bij de bedrijfswoning blijven twee vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m² behouden.

3.3.2 Ruimte voor Ruimte woning

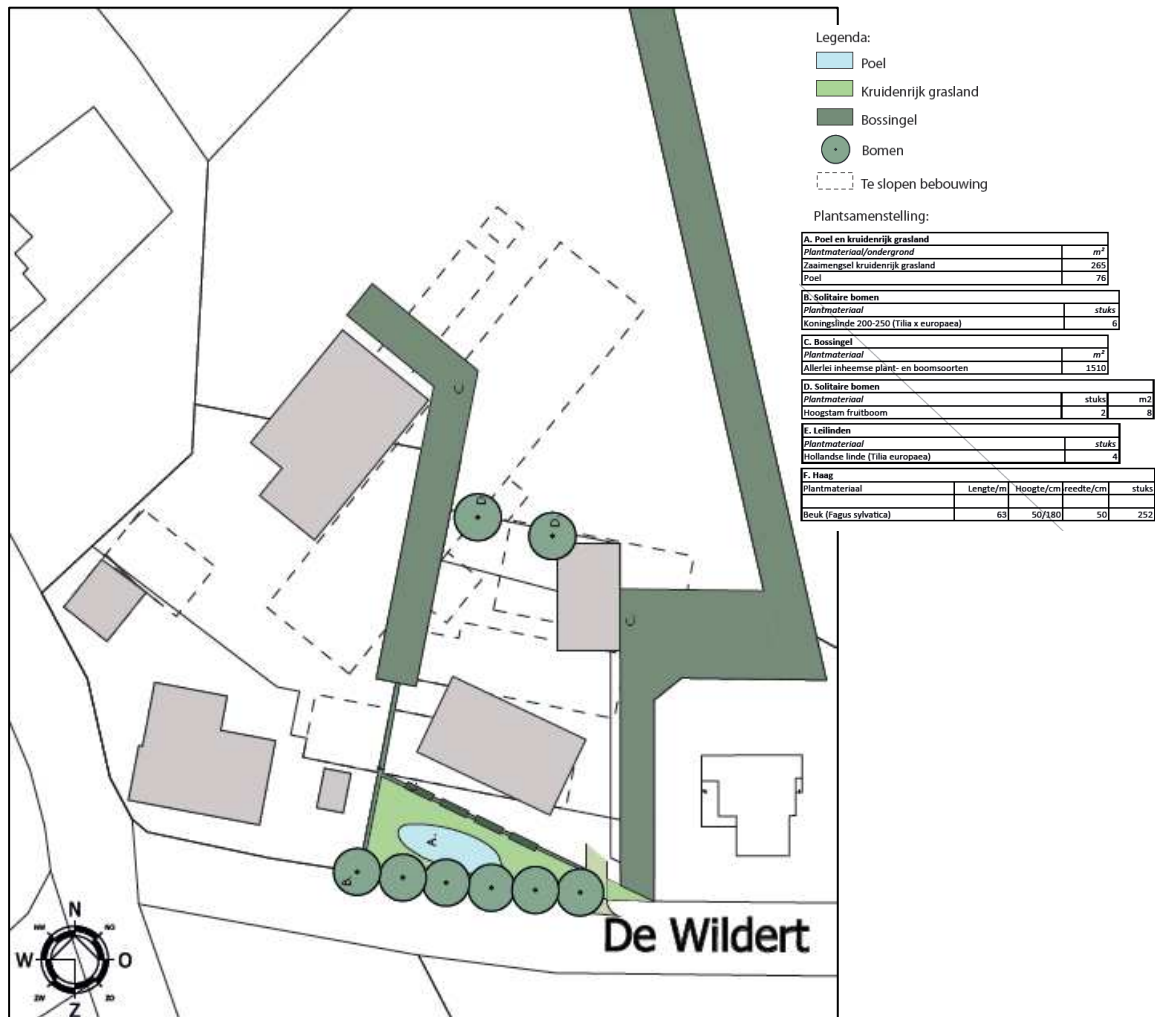
Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Een voorwaarde voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte woning is het realiseren van kwaliteit. De historische structuur wordt teruggebracht. De plaatse zoals deze oorspronkelijk vorm heeft gehad wordt deels hersteld. Hiervoor wordt de Ruimte voor Ruimte woning schuin en op ruime afstand van De Wildert gerealiseerd. Dit refereert aan de weg die hier vroeger lag. De woning betreft het type langgevelboerderij. Voor de woning wordt dan ook een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van meter gehanteerd. Bij de Ruimte voor Ruimte woning is een vrijstaand bijgebouw van het type Vlaamse Schuur toegestaan met een bouwhoogte van 7,5 meter. De goothoogte varieert aan alle zijden van 2 tot 3,5 meter.

3.3.3 Verankering stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en zijn referentiefoto's voor de nieuwbouwlocatie opgenomen. Deze stukken zijn samen als bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

3.4 Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. In het stedenbouwkundige plan voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt de historische structuur terug gebracht. De plaatse zoals deze oorspronkelijk vorm heeft gehad wordt deels hersteld. Hiervoor wordt de beoogde woning schuin en op ruime afstand van De Wildert gesitueerd. Dit refereert aan de weg die hier vroeger lag. De ruimte die aan de voorzijde van de woning ontstaat wordt ingericht als een plaatse. Hierbij wordt een poel aangelegd. De driehoekige vorm wordt geaccentueerd door een haag en leilinden voor de woning. Aan de achterzijde van de woning wordt de houtwal behouden en versterkt. Daarnaast worden het zicht op het achterliggende landschap behouden en slechts onderbroken door een solitaire walnootboom, kers en dergelijke. Het bedrijfsgebouw wordt landschappelijk ingepast door een houtwal. In figuur 9 is de landschappelijke inpassing weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het beplantingsplan voor het plangebied. Dit beplantingsplan is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 13. Uitsnede beplantingsplan voor het plangebied

De landschappelijke inpassing maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Tevens is deze landschappelijke inpassing verankerd op de verbeelding.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Voor het bedrijf en de bedrijfswoning blijft de huidige inrit behouden. Daarnaast worden voor de Ruimte voor Ruimte woning minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd. De locatie biedt hiervoor ruimschoots de ruimte. De Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten aan De Wildert.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

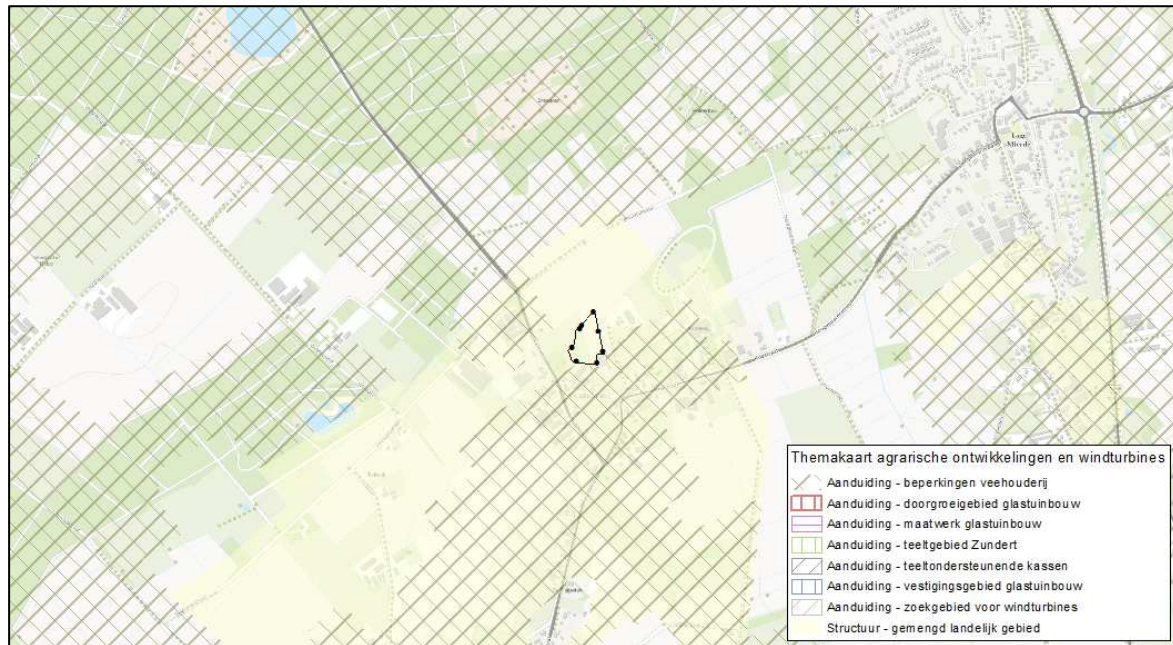
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

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

4.2.2.2 Aanduiding van plangebied in de Verordening ruimte

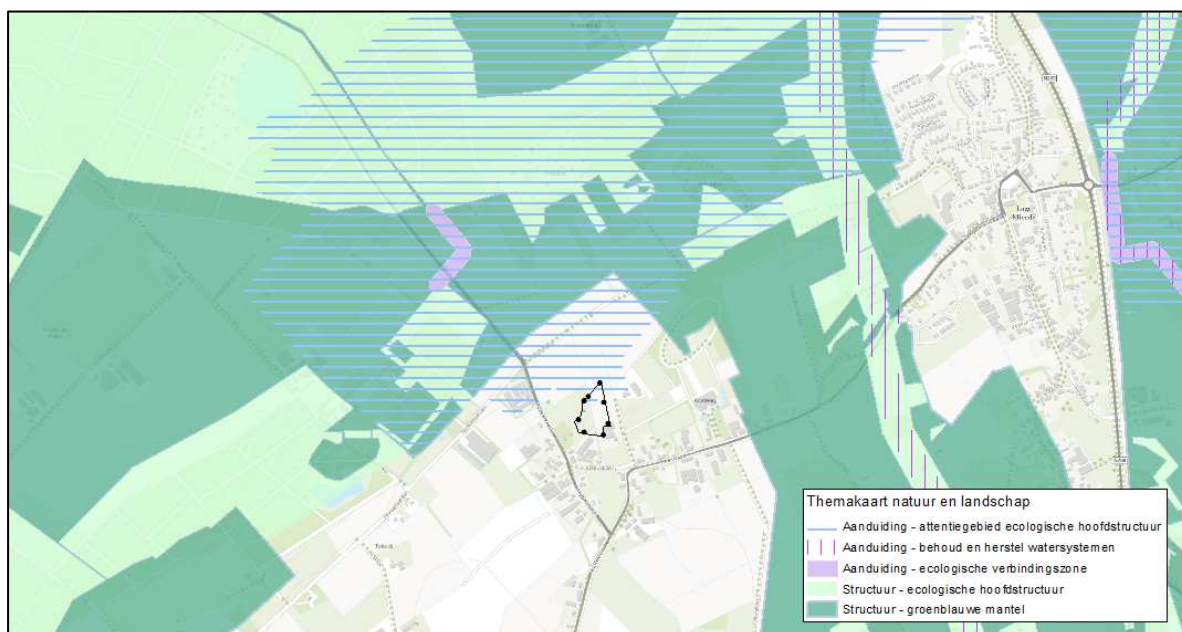
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie (conform de definitiebepaling van de Verordening ruimte) in het buitengebied en is niet gelegen in een stedelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het plangebied van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte thema 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is niet aangeduid op de themakaart 'cultuurhistorie' of 'water' van de Verordening ruimte. In de omgeving van het plangebied zijn diverse natuurgebieden gelegen. Het meest noordelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Het agrarische bouwvlak ter plaatse van deze aanduiding wordt gesaneerd. Dit gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden' zonder bebouwingsmogelijkheden. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied ehs' opgenomen ter bescherming van de waarden binnen het attentiegebied ehs. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte.



Figuur 15: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte thema 'natuur en landschap'

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

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

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

Onderdeel van de herontwikkeling is het bestemmen van een gedeelte van het agrarische bouwvlak naar een passende andere herbestemming, te weten als 'Wonen', te plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, als 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 600 m² ter plaatse van de bedrijfswoning en het resterende bouwvlak.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie voor de intensieve veehouderij. Hiermee wordt een bestaand bouwvlak herbenut voor een meer passende functie binnen de bebouwingsconcentratie.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het

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

Navolgende figuur geeft een beeld van de waardering van de gronden in de huidige en beoogde situatie gewaardeerd op basis van normbedragen in het kader van het principe van kwaliteitverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde Bedrijf - Agrarisch	10.361	€ 25	€ 259.025	€ -25.290,00
Waarde Bedrijf - Agrarisch onder de beoogde kavel Ruimte voor Ruimte	1.480	€ 0	€ 0	
Totaal	11.841		€ 259.025	
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	
Waarde Bedrijf - Niet Agrarisch	2.291	€ 80	€ 183.280,00	
Ondergrond Ruimte voor Ruimte woning	1.480	€ 0	€ 0,00	
Groen - Landschapselement	1.910	€ 1	€ 1.910,00	
Tuin	507	€ 40	€ 20.280,00	
Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1	5.653	€ 5	€ 28.265,00	
Totaal	11.841		€ 233.735,00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
<i>Minimale basisinspanning</i>	20%	€ -25.290,00		€ -5.058,00

Figuur 16. Waarde van de ondergrond van het plangebied in de huidige situatie en in de beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling heeft geen waardevermeerdering tot gevolg. Desondanks is er sprake van kwaliteitverbetering van het landschap. De locatie wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Het landschappelijk inpassingsplan maakt als bijlage 2 onderdeel uit van deze toelichting en is als kwalitatieve verplichting verankerd in de regels.

4.2.2.4 Artikel 7.8: Ruimte voor Ruimte

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in de structuur gemengd landelijk gebied. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de locatie De Wildert 4 mogelijk. Navolgend zijn de regels van artikel 7.8 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte

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

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

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

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

In paragraaf 4.2.4 wordt het initiatief getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. De toepassing van de beleidsregel binnen het plangebied wordt daarnaast nader toelichting in paragraaf 8.3.3.

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

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

In paragraaf 3.4 is aangegeven op welke wijze de te bouwen woning landschappelijk ingepast wordt. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente en de in de regels van dit bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing verzekerd.

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

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

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

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

4.2.2.5 Artikel 7.10: Niet-agrarische functies

Artikel 7.10 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied. Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming van de locatie De Wildert 4 naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag mogelijk. Navolgend zijn de regels van artikel 7.10 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 2.291 m².
 - b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*
De ontwikkeling draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Gezien de ligging van de intensieve veehouderijlocatie binnen de bebouwingsconcentratie is de beoogde ontwikkeling passend binnen het gebied.
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
De aanwezig bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is gesloopt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Bedrijfsgebouwen met een omvang van 375 m², welke niet in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij, zullen in gebruik worden genomen ten behoeve van statische opslag. Bijgebouwen met een omvang van 104 m² blijven bij de bedrijfswoning behouden als garage, werkplaats en voor stalling van agrarische machines die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van agrarische percelen aansluitend aan het plangebied. In het kader van een toegestane nevenactiviteit bij de intensieve veehouderij is een loods vergund ten behoeve van stallen van werktuigen, statische opslag en stalling van agrarische machines. Deze loods is nog niet gebouwd. Inmiddels heeft initiatiefnemer de keuze gemaakt zijn intensieve veehouderij te staken. Bij bouw van de loods op de aangevraagde locatie resteert na herontwikkeling een omvangrijke bedrijfsbestemming. Het oprichten van deze loods dicht bij de te behouden bedrijfswoning levert een meer passende inrichting van het bedrijfsperceel op. Hiermee wordt de bebouwing binnen het bestemmingsvlak geconcentreerd. De bebouwing binnen het plangebied is gesloopt dan wel wordt hergebruikt in het kader van de beoogde passende andere herbestemming. Er is na herontwikkeling dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
de beoogde ontwikkeling leidt tot een bedrijf voor statische opslag. Dit bedrijf is betreft geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger. In de regels is verankerd dat er slechts bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan.
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
De beoogde ontwikkeling leidt tot één zelfstandig bedrijf.
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m².
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
De Verordening ruimte biedt ruimere mogelijkheden voor de omvang van de bedrijfslocatie dan de beoogde omvang. De beoogde omvang van het bedrijfsperceel, met een omvang van 2.291 m² biedt echter voor de lange termijn voldoende mogelijkheden. Uitgangspunt is dat deze oppervlakte niet wordt vergroot.

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

De beoogde activiteit vindt plaats binnen een bedrijfsvlak met een omvang van 2.291 m². De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een grootschalige ontwikkeling.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De herontwikkeling van het plangebied aan De Wildert 4 is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

- *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*

Voor de oprichting van de woning worden middels sanering van de intensieve veehouderijlocatie binnen het plangebied bouwtitels Ruimte voor Ruimte ontwikkeld. Eén bouwtitel wordt ingezet binnen het plangebied. Het bewijsstukdossier voor deze bouwtitels is voor vaststelling van dit bestemmingsplan aangeleverd.

- *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangeduid met de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

- *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

- *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*

De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' of de structuur 'Gemengd landelijk gebied', niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

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

In deze toelichting is gemotiveerd dat ter plaatse geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verbetert. Er is sprake van een substantiële afname van verhard oppervlak.

- *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknót.*

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in subparagraaf 5.1.2 'Agrarische bedrijven' in deze toelichting.

- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*

Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan maakt als bijlage 1 onderdeel uit van deze toelichting. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de regels.

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

De stallen ter plaatse van het plangebied hadden geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

- *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*

De stallen in het plangebied zijn gesloopt en de vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken. De doorhaling van de benodigde rechten is worden aangetoond middels een kennisgeving van Dienst Regelingen. Het toetsingsformulier bouwtitels Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

- *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*

Middels deze herziening van het bestemmingsplan zal zeker worden gesteld dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op de saneringslocaties en dat de intensieve veehouderijlocatie

een passende andere herbestemming heeft. Met de beoogde herontwikkeling kunnen niet meer bedrijfsgebouwen worden opgericht. In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat geen nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd.

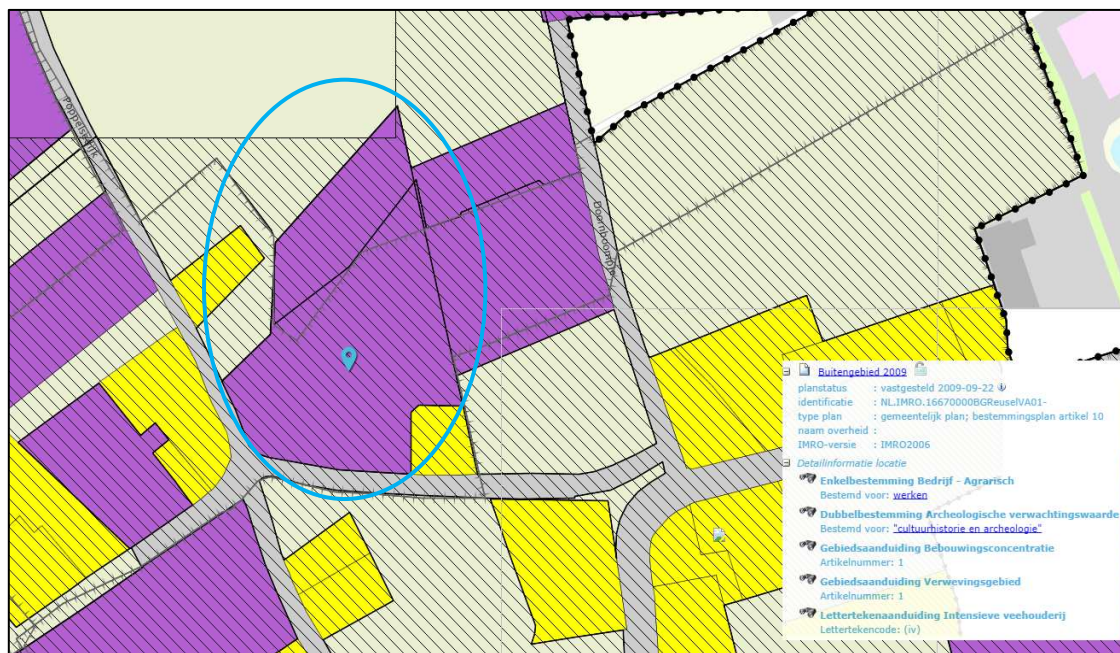
- *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

In ruil voor de sanering van de intensieve veehouderijlocatie worden woningbouwcontingenten gegenereerd. De woningbouwcontingenten maken de sanering van de intensieve veehouderijlocaties financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' de vigerende bestemmingsplannen. Het plangebied is in bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch'. De locatie kent de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'Verwevingsgebied' en 'Bebouwingsconcentratie'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende planregime ter plaatse van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede vigerend planregime met het plangebied (blauw omcirkeld)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' ten behoeve van de in pandige opslag van goederen tot een oppervlakte 1.000 m². In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het bestemmingsplan kent echter geen mogelijkheid om de beoogde Ruimte

voor Ruimte woning in combinatie met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' te realiseren. Middels dit bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken.

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

Om te beoordelen of een nieuw verzoek (die onder de zachte plancapaciteit valt) aan de matrix kan worden toegevoegd, toetst de gemeente Reusel-De Mierden deze woningbouwverzoeken aan de prioriteringsmethodiek voor woningbouw die de gemeenteraad op 20 september 2011 heeft vastgesteld.

Volgens het collegebesluit van 6 maart 2012 hanteert de gemeente hierbij de volgende vijf punten:

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

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

In dit geval gaat het om een verzoek om een Ruimte voor Ruimte woning. Dit beoordeelt de gemeente op het punt: oplossen van een knelpunt. Het verzoek voldoet hieraan. De toevoeging van de Ruimte voor Ruimte woning heeft geen gevolg voor het maximaal aantal te bouwen woningen in de matrix.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de prioriteringsmethodiek

4.3.3 StructuurvisiePlus

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

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

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

Volgens de verschillende kaarten behorende bij de StructuurvisiePlus ligt het plangebied buiten de kern Hooge Mierde. Volgens het Ruimtelijk Model ligt het perceel binnen 'half gesloten agrarisch landschap'. Primair is de strategie in dit gebied erop gericht om het landschappelijk raamwerk door herstel van het kleinschalig landschapspatroon te versterken. Functiewisseling en combinaties van functies in dit multifunctionele gebied zijn mogelijk. Ook de Ruimte voor Ruimte woning kan een bijdrage leveren aan de versterking van het landschapsbeeld. Belangrijk hierbij wel is de zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus.

4.3.4 Integrale visie plattelandontwikkeling

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

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

1. Natuur en water;
2. Landbouw;
3. Wonen, werken, leefbaarheid;

4. Recreatie en toerisme;
5. Landschap en cultuurhistorie.

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

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

De beoogde sanering van een intensieve veehouderijlocatie in een bebouwingsconcentratie is passend binnen het gemeentelijke streefbeeld voor de landbouw. De uitstoot van ammoniak en fijnstof zal afnemen en er zal een aanzienlijke reductie van hinderlijke geur plaatsvinden. Ten aanzien van werken is onder andere aangegeven dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mede zijn gebruikt voor bedrijfsfuncties en zorgfuncties. Dit heeft als gevolg dat de werkgelegenheid niet is gedaald, maar zelfs iets gestegen. Het beoogde hergebruik van de tweetal loodsen op de locatie De Wildert 4 ten behoeve van statische opslag en als werktuigenloods, past binnen het streefbeeld voor werken.

4.3.5 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Kuilenrode'. De visie voor dit gebied is gericht op de verdichting passende locaties binnen de bebouwingsconcentraties. Bij dit initiatief is sprake van sloop bestaande bebouwing en het 'opknappen' van de lintbebouwing.

Met het saneren van de bedrijfsbebouwing, de herbestemming en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning ontstaat er een mogelijkheid om het plangebied te herschikken. Het toevoegen van de woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties.

4.3.6 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.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

5.1.1.1 Inleiding

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

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

5.1.1.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarisch bedrijven gelegen. De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

5.1.1.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van een intensief veehouderijbedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming mogelijk. Binnen deze bedrijfsbestemming is een loods in gebruik ten behoeve van statische opslag.

Deze beoogde bedrijvigheid komt het beste overeen met de omschrijving 'opslaggebouwen' (SBI code 52109) uit de lijsten 'Bedrijven en Milieuzonering' en valt daarmee in milieucategorie 2. Tot bedrijven in milieucategorie 2 dient in een gemengd gebied een afstand van 10 meter te worden aangehouden tussen enerzijds de bestemmingsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' regels opgenomen voor aan te houden grenzen van de bedrijfsbestemming tot de perceelsgrens. Hiermee is verankerd dat de woning op een afstand van

tenminste 10 van gevoelige activiteiten worden gesitueerd. De beoogde woning ligt in de directe omgeving van de bedrijfswoning met tuin. De inrit van het bedrijf is gelegen aan de andere zijde van de bedrijfswoning dan de zijde waar de Ruimte voor Ruimte woning geprojecteerd is. Daarnaast wordt tussen de woning en de bedrijfsbestemming een robuuste groene afscheiding gerealiseerd, waarmee de twee bestemmingen ruimtelijk gescheiden worden. Ter plaatse van het beoogde woning is ook na de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

Binnen een zone van 10 meter rondom de grens van de niet-agrarische bedrijfsbestemming is geen bebouwing gelegen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

5.1.2 Agrarische bedrijven

5.1.2.1 Inleiding

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

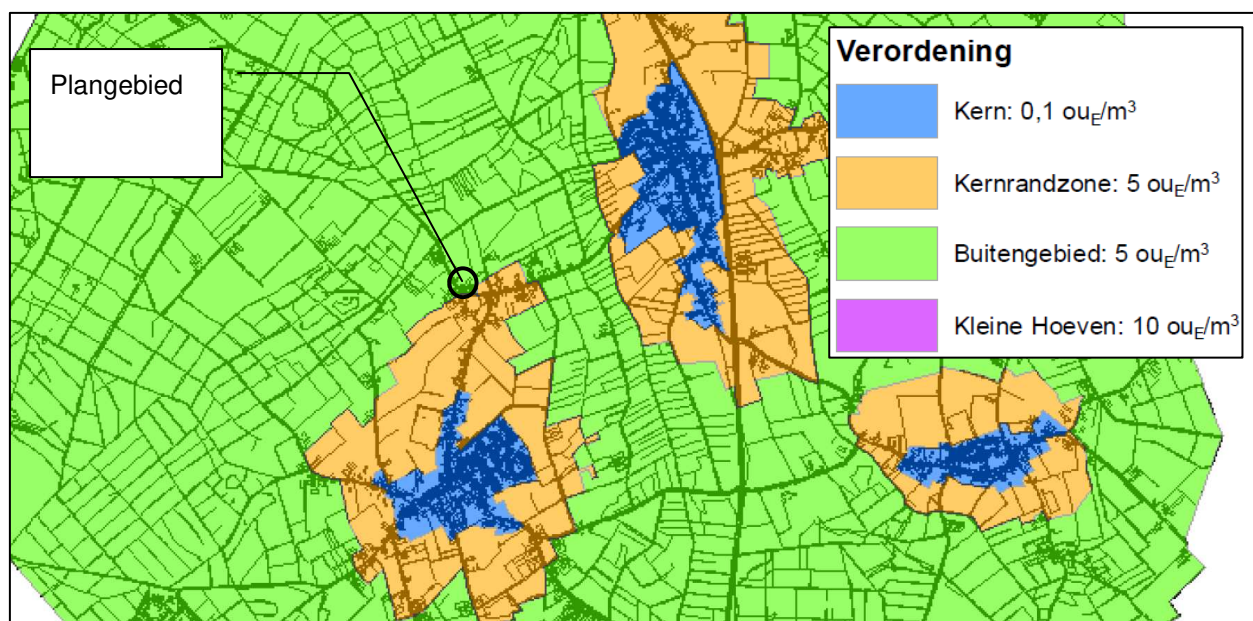
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.1.2.2 Geurverordening

Inleiding

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in haar 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' op grond van de gegevens over geurbelasting en hinder een vertaling gemaakt naar streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de achtergrondbelasting per gebied.

Het plangebied is op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' in het buitengebied gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart bij de geurverordening met daarin de gebiedsindeling voor geur weergegeven voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 18: Aanduiding plangebied als gelegen in het buitengebied in de vigerende geurverordening

Beoordeling van de achtergrondbelasting

In de geurgebiedsvisie behorende bij de geurverordening van de gemeente Reusel-De Mierden zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende streefwaarden voor de achtergrondbelasting opgenomen: voor het buitengebied een hinderpercentage van 20%, wat overeenkomt met achtergrondbelasting van 20 ou en een matige milieukwaliteit.

Beoordeling van de voorgrondbelasting

Uitgaande van het hiervoor aangehaalde hinderpercentages voor de achtergrondbelasting worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de volgende streefwaarden voor de voorgrondbelasting gehanteerd: voor het buitengebied 10 odour units (20% hinder).

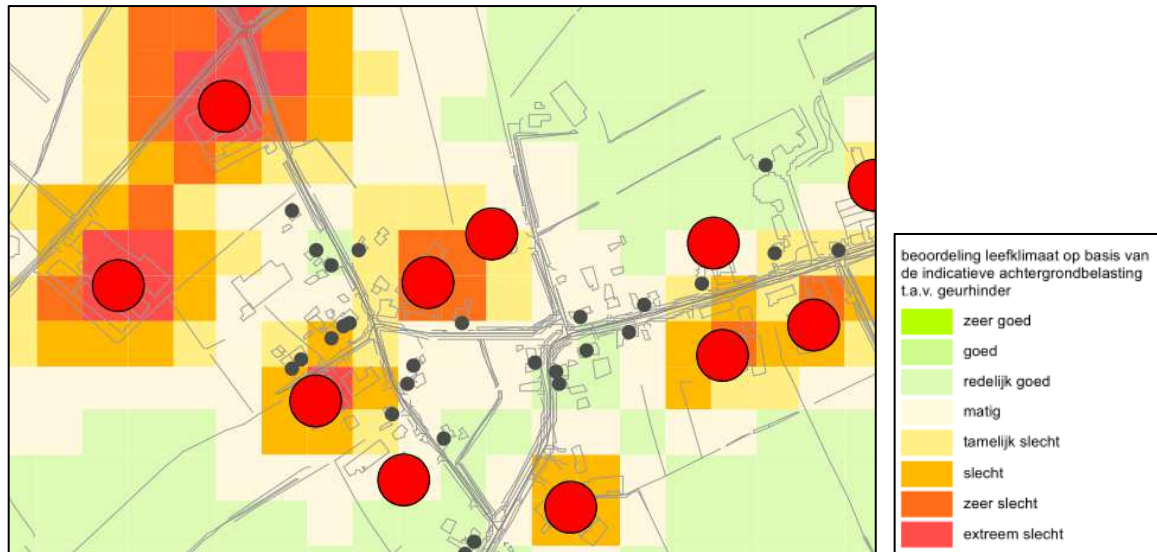
Toetsing aanvaardbaar woon- en leefklimaat door de gemeente.

De gemeente toetst bij oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten zoals woningbouw aan bovenstaande streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (voor- en achtergrondbelasting).

5.1.2.3 Toets aan geurbelasting

Achtergrondbelasting geur

Op 7 januari 2015 zijn door de gemeente Reusel-De Mierden geurkaarten gemaakt met daarop weergegeven de actuele geursituatie. Deze kaart is opgenomen in navolgende figuur. Op de betreffende kaart is de gedeeltelijke intrekking van de vergunning van Wildert 4 nog niet meegenomen. Ook is Poppelsedijk 5 opgenomen. Deze veehouderij heeft te kennen deel te nemen aan de stoppersregeling en zal uiterlijk 2020 de veehouderijactiviteiten beëindigen. Echter, ervan uitgaande dat door beëindiging van de inrichtingen de volledige emissie komt te vervallen verbetert het woon- en leefklimaat.



Figuur 19: Achtergrondconcentratie situatie 7 januari 2015

De huidige achtergrondconcentratie ter plaatse van de geplande woning bedraagt 14 Oue (na beëindiging van de inrichting Wildert 4). De achtergrondbelasting voor het plangebied voldoet aan de norm voor achtergrondbelasting op nieuwe geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Voorgrondbelasting

Ten aanzien van de voorgrondbelasting is de inrichting aan de Poppelsedijk 11 bepalend voor beoordeling van de voorgrondbelasting. Daarom is met V-Stacks vergunning de geurbelasting van dit bedrijf op de bedrijfswoning en de toekomstige Ruimte voor Ruimte woning berekend. Hierbij is de laatst verleende vergunning gehanteerd (d.d. 8 augustus 2014). Navolgende figuren geven een beeld van de gehanteerde rekenpunten van de V-Stacks berekening.



Figuur 20: Beeld van gehanteerde rekenpunten

Berekende ruwheid: 0,23 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1	136 874	379 038	3,5	3,3	0,40	4,00	10 672
2	Stal 3	136 863	379 114	3,3	3,5	1,66	0,89	784
3	Stal 4	136 843	379 102	5,5	4,1	2,35	1,12	1 960
4	Stal 5	136 831	379 066	5,4	4,1	0,50	4,00	11 592
5	Stal 2	136 883	379 089	3,5	3,5	0,40	4,00	8 832
6	Stal 12	136 810	378 960	6,8	6,6	2,26	6,39	10 448

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	RvR hoek 1	137 071	378 862	5,0	4,9
8	RvR hoek 2	137 078	378 876	5,0	5,0
9	RvR hoek 3	137 099	378 866	5,0	4,5
10	RvR hoek 4	137 093	378 852	5,0	4,4
11	De Wildert 4	137 033	378 873	5,0	5,7

Figuur 21: Beeld van gehanteerde rekenpunten

De voorgrondbelasting ter plaatse bedraagt ten hoogste 5,7 Oue veroorzaakt door de Poppelsedijk 11. Hiermee voldoet de voorgrondbelasting aan de normen uit de geurverordening voor een geurgevoelig object in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden.

5.1.2.4 Belangenafweging

Er moet rekening worden gehouden met de belangen van de omliggende veehouderijen. Deze mogen niet in hun belangen worden geschaad. Er moet gekeken worden of er al woningen tussen de Wildert 4 en de omliggende woningen zijn gelegen. Gekeken naar de huidige situatie is geen sprake van belemmering van de omliggende agrarisch bedrijven omdat al bestaande woningen dichterbij zijn gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de agrarische bedrijven en woningen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 22: Bestemmingen in de omgeving van het plangebied

5.1.2.5 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage 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 woning vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

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

De verkeersintensiteit aan De Wildert en de Poppelsedijk is laag. Daarnaast wordt de woning op een afstand van circa van 25 meter van de as van de weg gerealiseerd. Niet aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt met de beoogde ontwikkeling. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Bodemkwaliteit

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 18 november 2015 met opdrachtnummer 67437 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, heeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar kwik, PAK en som PCB in de bovengrond de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande herziening van het bestemmingsplan. De gemeente is in het kader van een omgevingsvergunning echter het bevoegd gezag.”

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.”

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning en herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming categorie 2 mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

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

2. Groepsrisico (GR):

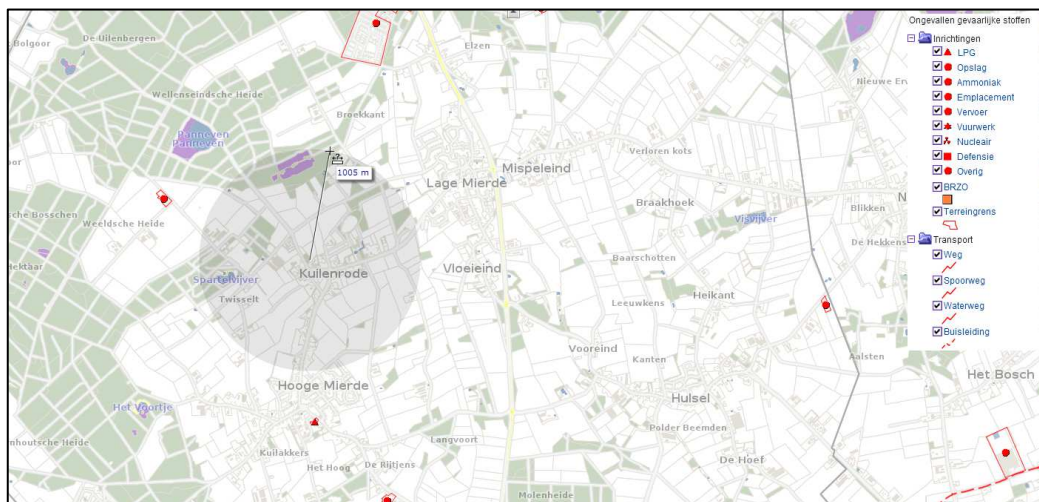
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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

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

5.5.2 Bedrijven

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



Figuur 23: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarbij is aangeduid dat er in de omgeving van het plangebied, tenminste 1.000 meter geen risicobronnen gelegen zijn

5.5.3 Transport

5.5.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.5.3.2 Vervoer over de weg

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

5.5.3.3 Vervoer over het water

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

5.5.4 Hoogspanningslijnen

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

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

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

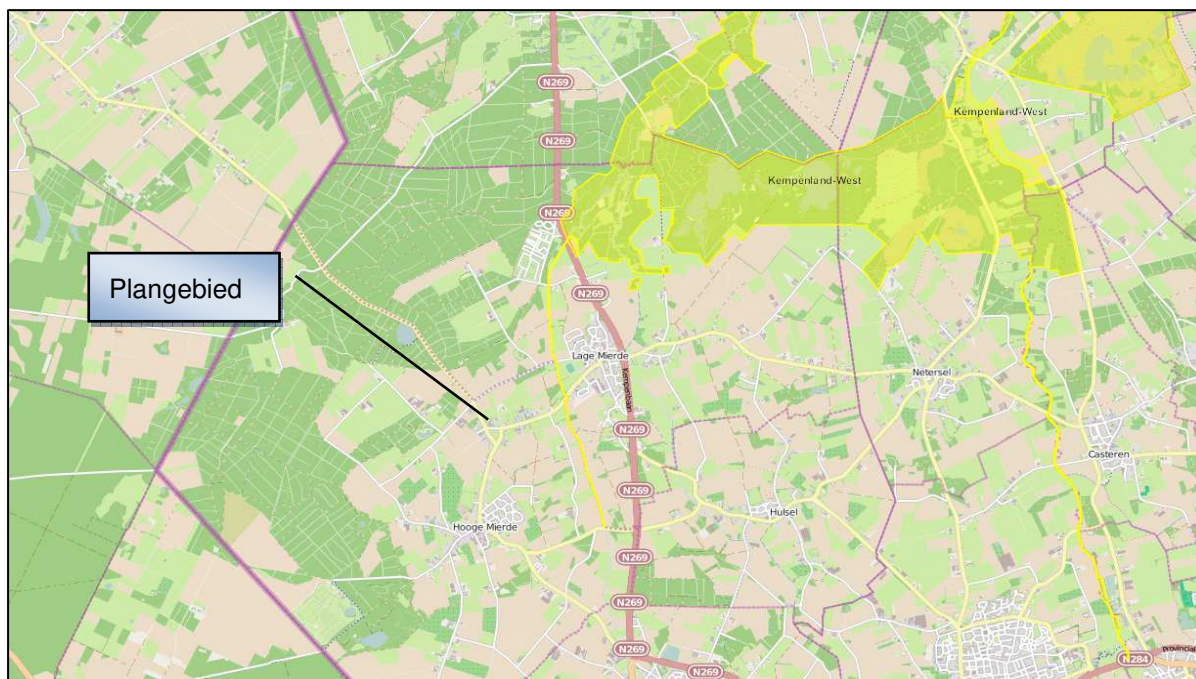
De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden,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

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

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

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is ten westen en noorden van Lage Mierde het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West' gelegen. Een

uitloper van dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1.000 meter ten oosten tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied tot het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West'.



Figuur 24. Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000 gebied 'Kempenland West'

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en de exploitatie van een bedrijf voor statische opslag en bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij mogelijk. Deze ontwikkeling zal, gezien de sanering van de ammoniakdepositie afkomstig van de intensieve veehouderijlocatie, een positieve invloed hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.6.3 Flora- en faunawet

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

Herbestemming van het plangebied vindt plaats op het agrarische bouwvlak. De bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is gesloopt en op het voormalige agrarisch bouwvlak wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De in gebruik zijnde veehouderijstallen zijn niet geschikt als verblijfgebied voor beschermde soorten. De bestaande landschappelijke inpassing blijft gehandhaafd. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor flora en fauna.

Dit blijkt tevens uit het flora en fauna onderzoek. Dit onderzoek, opgesteld door IJzerman Advies. Dit rapport d.d. 5 juli 2015, met rapportnummer 2015411 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Het advies uit het onderzoek is hierna opgenomen.

“Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kap- en sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt.”

5.7 Watertoets

5.7.1 Inleiding

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

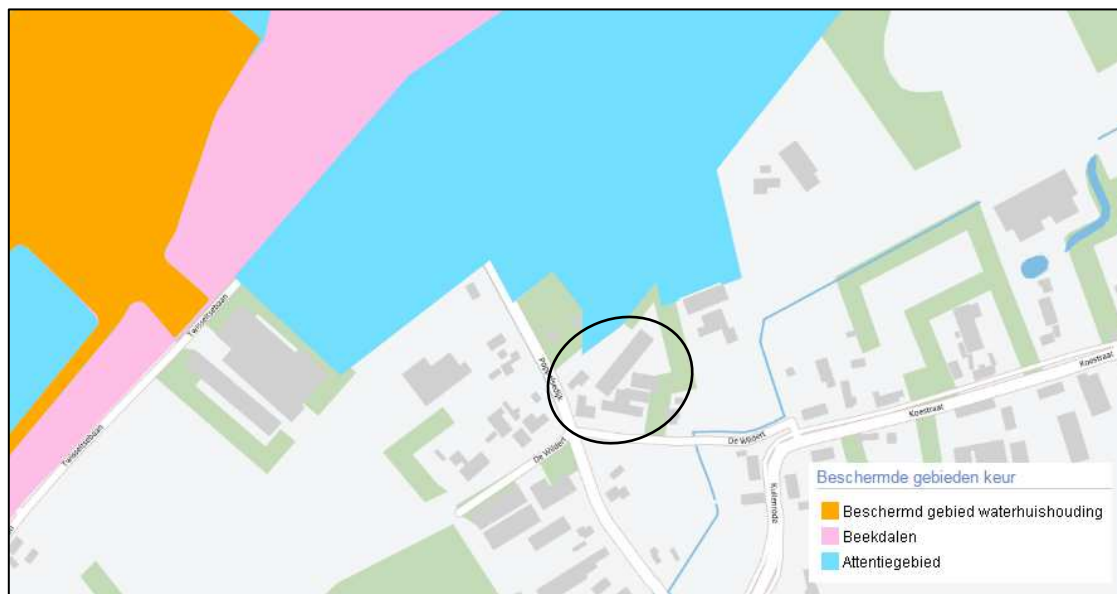
5.7.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

5.7.2.1 Inleiding

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

5.7.2.2 Keur 2015

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



Figuur 25: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur'

De noordzijde van het plangebied is gelegen binnen het attentiegebied EHS. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is het beschermingsregime voor dit attentiegebied overgenomen.

5.7.2.3 Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen 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.

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 300 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit een hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

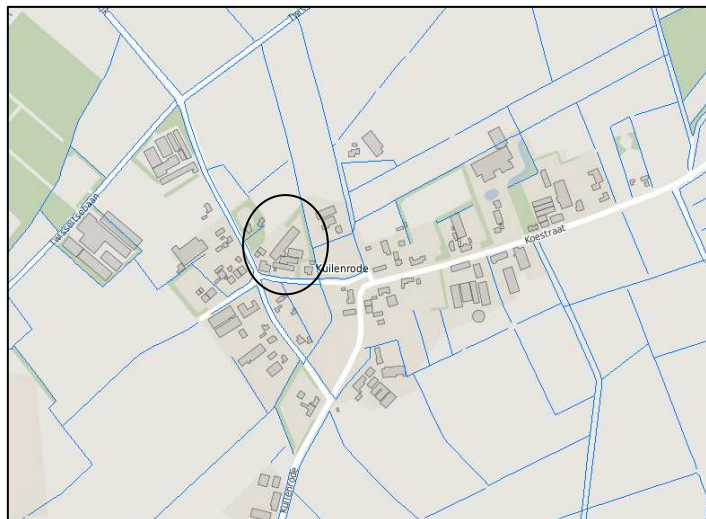
5.7.3 Verharding, bodem en grondwater plangebied

5.7.3.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een intensieve veehouderij gesaneerd en wordt een Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw toegevoegd. Er waren bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij aanwezig met een omvang van 2.396,11 m². Deze stallen zijn inmiddels gesloopt. Er wordt een nieuwe woning en een Vlaamse schuur toegevoegd met erfverharding en inrit. Het gezamenlijk verhard oppervlak voor de verharding bedraagt circa 500 m². Hiermee neemt de verharding substantieel af.

5.7.3.2 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgronden op lemig fijn zand (zEZ23). De hoogte van het plangebied is gemiddeld 29 meter boven NAP. De GHG is gelegen op 20 tot 40 cm-mv. Navolgende figuur geeft een beeld van de sloten en greppels in de omgeving van het plangebied.



Figuur 26: Sloten en greppels in de omgeving van het plangebied

5.7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

In het plangebied is sprake van een zeer hoge GHG. In de huidige situatie vloeit het water dat valt op daken en erfverharding via het perceel af naar sloten rondom het plangebied. Deze situatie blijft na de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. De hoeveelheid verharding binnen het plangebied neemt substantieel af. Hiermee wordt minder verhard oppervlak afgekoppeld naar sloten in de omgeving.

5.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

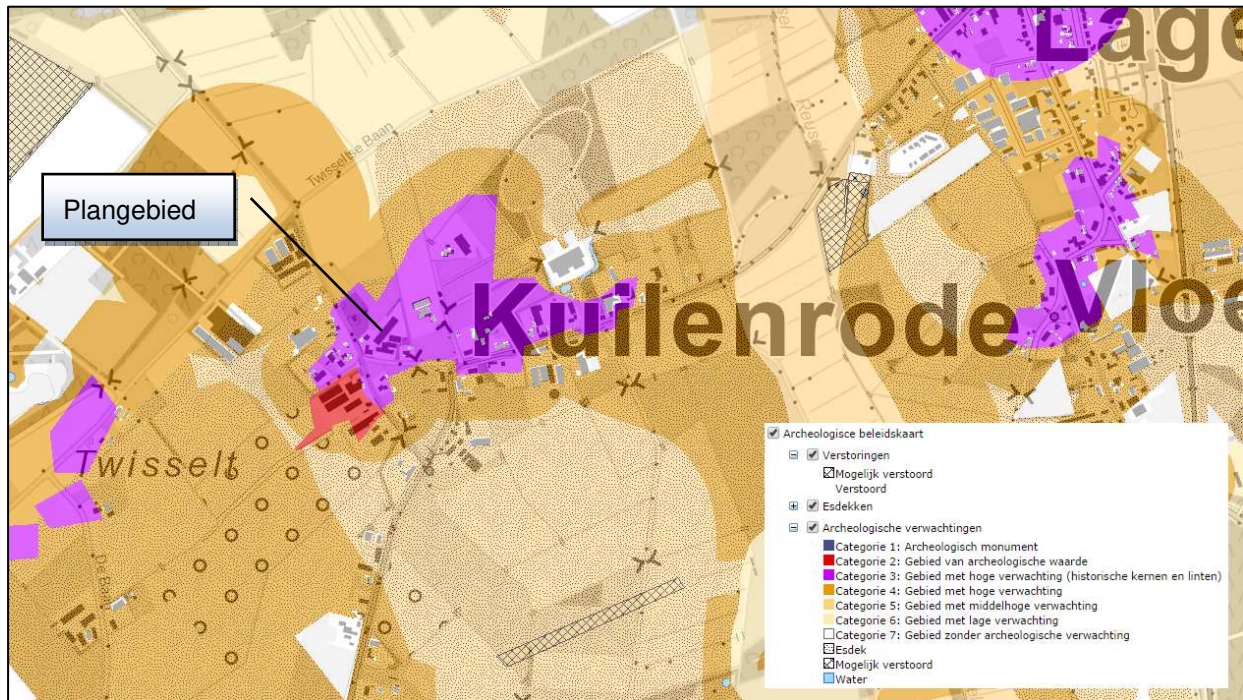
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 27: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'. Archeologisch onderzoek is ter plaatse van het plangebied vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m.

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'. Archeologisch onderzoek is ter plaatse van het plangebied vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m. Aan het gehele plangebied is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend waarmee het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

5.8.4 Archeologisch onderzoek binnen het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologische onderzoek, uitgevoerd door Archeopro, d.d. januari 2016, met rapportnummer 15107 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

"Conclusie en aanbevelingen (beleidsadvies)

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum en voor resten van nederzettingen en begraafplaatsen uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. De verwachting voor resten van specifiek aan water gebonden activiteiten is gezien de ligging buiten de dalvormige laagte, laag. In verband met de ligging nabij historische bebouwing, geldt een hoge verwachting voor resten van

bebouwing uit de late middeleeuwen. Uit deze periode kunnen tevens resten van een weg en van perceelsgrenzen en dergelijke aanwezig zijn.

Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied dertig boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de noordwestrand van het plangebied onderdeel uitmaakt van een voormalige laagte waarin veen is gevormd. Mogelijk betreft het een noordelijke aftakking van de dalvormige laagte die pal ten oosten van het plangebied ligt. In tegenstelling tot de gegevens op de geomorfologische kaart, lijkt in deze laagte wel veen te zijn gevormd. De ondergrond van het plangebied bestaat uit sterk lemig, ongeoxideerd zand. Hierboven lijkt een dekzandbodem te hebben gelegen. Deze is echter op enkele boorpunten na, overal binnen het plangebied, volledig verloren gegaan. Binnen de bebouwde delen van het plangebied bedraagt de bodemverstoring een meter of meer en resteert niets meer van de oorspronkelijke dekzandbodem. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische sporen aanwezig zullen zijn. Op boorpunten met een relatief geringe bodemverstoring is nageboord met een megaboer waarbij het opgeboorde materiaal is gezeefd. Dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Ook een oppervlaktekartering op de maïsakker op het noordelijke deel van het plangebied, heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Gezien de diepe verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Beleidsadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.”

5.8.5 Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend vooronderzoek archeologie is een proefsleuvenonderzoek is door door Transect een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek d.d.d 19 juli 2017 met rapportnummer 1352, projectnummer 17040028 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“Resultaten

Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat de waarnemingen uit het booronderzoek grotendeels bevestigd kunnen worden. In een groot deel van het plangebied is de bodem diep verstoord geraakt door vergravingen in de recente tijd. Ook zijn de enige sporen die zijn aangetroffen te herleiden naar de recente tijd, getuige het materiaal wat erin is aangetroffen. Uit deze gegevens kan worden geconcludeerd dat er geen archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is.

Advies

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de oorspronkelijke bodem in een groot deel van het plangebied reeds verstoord is, en dat eventueel aanwezige archeologische resten al vergraven zijn sinds de jaren '60, of met de bouw van het varkensbedrijf. Op basis van de

resultaten van het proefsleuvenonderzoek en tabel 2 wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen. De kans dat met de werkzaamheden een archeologische vindplaats verstoord wordt, is klein. Een proefsleuvenonderzoek betreft een steekproef. Indien de opdrachtgever tijdens grondwerkzaamheden archeologische restanten aantreft, is deze verplicht volgens de Erfgoedwet om dit te melden bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Reusel – De Mierden.”

Met de resultaten/conclusie van dit proefsleuvenonderzoek heeft de regio-archeoloog ingestemd.

5.8.6 Conclusie

Op basis van uitgevoerd onderzoek wordt de onderzoekslocatie vrijgegeven in het kader van archeologie. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Reusel-De Mierden, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

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

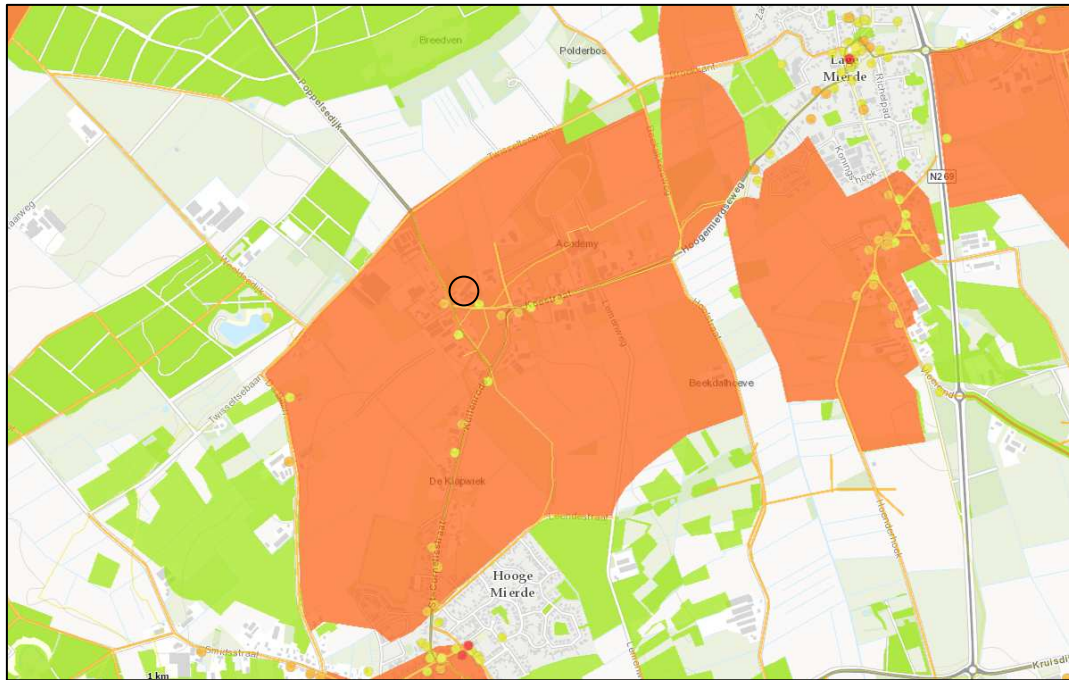
Het plangebied is tevens gelegen in het cultuurhistorisch landschap Kempenland. Het Kempenland landschap omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel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

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

5.9.2 Gemeentelijke beleidskaart cultuurhistorie

Het plangebied is op de gemeentelijke beleidskaart cultuurhistorie aangeduid als gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak met een hoge waarde. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of

gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze cultuurhistorische waardenkaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 28: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart ter plaatse van plangebied (met een zwarte cirkel aangeduid)

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Kuilenrode'. Met de beoogde herontwikkeling is een intensieve veehouderij gesaneerd en zijn stallen achter de bedrijfswoning gesloopt. Er wordt een nieuwe woning aan het lint toegevoegd. De beoogde ontwikkeling tast geen cultuurhistorische waarden aan, maar versterkt deze juist.

In het stedenbouwkundig plan wordt de historische structuur teruggebracht. De plaatse zoals deze oorspronkelijk vorm heeft gehad wordt deels hersteld. Hiervoor wordt de nieuwe woning schuin en op ruime afstand van De Wildert gesitueerd. De ruimte die aan de voorzijde van de nieuwe woning ontstaat wordt ingericht als een plaatse. Dit refereert aan de weg die hier vroeger lag. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische kaart voor het plangebied in circa 1900, waarop de plaatse nog herkenbaar is.



Figuur 29: Uitsnede cultuurhistorische historische kaart voor de omgeving van het plangebied

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

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

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

6.1.2 Verbeelding

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

6.1.3 Regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

8 wijzigingsbevoegdheden.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1

Aan een gedeelte van het huidige bouwvlak aan De Wildert 4 is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, het behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en erfbeplanting.

6.2.2 Bedrijf

De gronden ter plaatse en rondom de bedrijfswoning, de bijgebouwen bij de bedrijfswoning en de loods ten behoeve van statische opslag aan De Wildert 4 zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met een maximale milieucategorie van 2 en voor statische opslag. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en erfbeplanting. Ter plaatse van de ze bestemming is één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van inpandige statische opslag toegestaan. De bedrijfsgebouwen mogen een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 375 m² ten behoeve van statische opslag. De bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beeldbepalend pand' om te voorkomen dat de verschijningsvorm van de waardevolle boerderij verloren gaat. Bij de bedrijfswoning zijn en blijven twee vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m² toegestaan.

6.2.3 Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied opgesteld. Deze landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de regels. De vlakvormige ondergrond van de aan te planten landschapselementen is bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

6.2.4 Tuin

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan De Wildert 4 wordt bestemd als een bedrijfswoning bij een bedrijfsbestemming. Om te voorkomen dat de gronden die thans zijn ingericht als tuin worden verhard, zijn deze gronden bestemd als 'Tuin'. Hierbij blijft een groene uitstraling van het beeldbepalend pand aan De Wildert 4 gewaarborgd. Daarnaast is het perceel aan de voorzijde van de Ruimte voor Ruimte woning bestemd als tuin. Hiermee wordt verankerd dat geen bodemverstoring plaatsvindt en blijft een groene uitstraling van de woning gewaarborgd.

6.2.5 Wonen

De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en/of – bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak voor de woning en een bouwaanduiding voor bijbehorende bouwwerken opgenomen.. In het beeldkwaliteitplan is verankerd dat de op te richten Ruimte voor Ruimte woning een langgevelboerderij betreft. Als bijgebouw bij deze woning wordt een Vlaamse schuur gerealiseerd. Daarnaast kunnen aan de achterzijde van de woning aangebouwde bijgebouwen worden gerealiseerd. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor splitsing van de woning in twee wooneenheden. Voorwaarde voor toepassing van deze mogelijkheid is de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor de te splitsen woning.

6.2.6 Waterstaat – Attentiegebied ehs (dubbelbestemming)

Ter verankering van de aanduiding 'attentiegebied ehs' op de gronden in het noorden van het plangebied in de Verordening ruimte is de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs' opgenomen. De regels uit de Verordening ruimte voor deze aanduiding zijn hierin vastgelegd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel - De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer en eigenaren van de locaties. Dit is met de eigenaren kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. In het kader van het benodigde omgevingsdialoog is dit bestemmingsplan toegelicht aan direct omwonenden. Een afschrift hiervan, met ondertekening door de aanwezigen, is verstrekt aan de gemeente Reusel - De Mierden. Er zijn vanuit de omgeving geen zienswijzen ingediend op dit bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten heeft een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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

8.2 Inspraakprocedure

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

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

8.3.1 Inleiding

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 de 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 zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De inhoud van vooroverlegreacties en de wijze waarop dit heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan is hierna opgenomen.

8.3.2 Vooroverlegreactie waterschap De Dommel

De vooroverlegreactie van het waterschap heeft geleid tot een aantal aanpassingen van dit bestemmingsplan. Waterschap De Dommel heeft verzocht het beschermingsregime van de aanduiding 'Attentiegebied ehs' zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014 op te nemen in dit bestemmingsplan. Het waterschap heeft hiertoe gevraagd de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige functie' op te nemen. Om aansluiting te vinden bij de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 is de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs' gehanteerd. Het beschermingsregime voor het attentiegebied ehs is overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is het begrip 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen in de regels, zoals wordt gehanteerd door het waterschap. Op verzoek van het waterschap is het vereiste van het inwinnen van het advies van de waterbeheerder is uit artikel 5.3.3. van de regels geschrapt. In de toelichting is de waterparagraaf nader aangevuld met een beschrijving van waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied met inachtnaam van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 20-40 cm-mv.

8.3.3 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

De vooroverlegreactie van de provincie heeft geleid tot een aantal aanpassingen van dit bestemmingsplan. Ten eerste geeft de provincie aan dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte ontbreken. Het bestemmingsplan wordt hierop voor vaststelling nader aangevuld. Ten tweede geeft de provincie aan dat het begrip 'bedrijfs categorie 1 of 2' wordt gebruikt. De voorkeur gaat ernaar het begrip 'milieucategorie 1 of 2' te hanteren. De regels zijn hierop aangepast.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op een locatie waar deze regeling wordt toegepast mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Dit omdat de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte een ontsteningsdoelstelling heeft en nadrukkelijk geen herinvesteringsubsidie betreft. De provincie verwijst hierbij naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 juni 2013 met kenmerk 201208546. In beginsel is na sanering van bebouwing het oprichten van nieuwe gebouwen tot een omvang van maximaal 200 m² toegestaan. In de toelichting van artikel 8 van de regeling Ruimte voor Ruimte is het op moment dat de aanvraag wordt ingediend voor Ruimte voor Ruimte noodzakelijk dat er geen herbouw van nieuwe bedrijfsopstallen kan plaatsvinden. Derhalve zijn in de regels de mogelijkheden die nieuwe bebouwing toe staan in dit bestemmingsplan geschrapt, inclusief eventuele wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan, waarbij het oprichten van extra bebouwing mogelijk zou worden gemaakt, behoudens het te realiseren Ruimte voor Ruimte perceel. De omvang aan bedrijfsgebouwen binnen het plangebied is tevens aangepast van 600 m² naar 375 m². Hiermee is slechts de bestaande loods ten behoeve van statische opslag toegestaan. Deze loods wordt niet gewijzigd of vergroot. Het betreft een loods ten behoeve van statische opslag, machineberging, kantine en kantoor. Deze activiteiten zijn eveneens reeds mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de Beleidsregel wordt deze loods niet gezien als agrarisch bedrijfsgebouw want volgens de begripsbepaling worden alleen gebouwen die behoren tot de intensieve veehouderij als zodanig beschouwd. Deze activiteiten zijn nu mogelijk als nevenactiviteit bij de intensieve veehouderij. Inmiddels heeft de initiatiefnemer besloten de veehouderij niet meer te exploiteren maar te gaan saneren. De nevenactiviteit wordt hiermee de hoofdactiviteit. Uitgesloten is hierbij dat er meer bebouwing wordt opgericht dan in het voorliggende planologische regime is toegestaan voor deze activiteit.

Op grond van artikel 2 lid 3 van de Verordening ruimte 2014 d.d. 15 juli 2015 wordt onder bestaande bebouwing verstaan:

- a. Datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaan, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:
 - I. Een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dat tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of
 - II. Een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.
- b. Datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

De loods is vergund en gebouwd en daardoor dient deze op grond van de Verordening ruimte worden gezien als bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan maakt hiermee geen nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van de passende herbestemming na sanering en ziet nadrukkelijk op een saneringsdoelstelling. Dit maakt dat de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 juni 2013 niet vergelijkbaar is met onderliggende beoogde herontwikkeling.

In de Verordening ruimte 2014 is het meest noordelijk gedeelte van het plangebied aangeduid als 'attentiegebied ehs'. Deze aanduiding met het onderliggende beschermingsregime uit de Verordening is opgenomen in dit bestemmingsplan middels het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs'.

Tenslotte geeft de provincie in overweging een aantal planregels te verwijderen dan wel aan te scherpen met voorwaarden die volgen uit de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan is hierop, conform het voorstel, aangepast.

8.3.4 Overzicht van aanvullende wijzigingen van het bestemmingsplan

Gedurende de tijd tussen het voorontwerp en het ontwerp is de vergunde loods aan De Wildert 4 conform vergunning gerealiseerd. Hierop is de toelichting en is de verbeelding aangepast.

Deze toelichting is aangevuld met een bodemonderzoek en een archeologisch onderzoek en een proefsleuvenonderzoek. Aan de toelichting is een toets aan de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart toegevoegd. Hierbij is ook aan de bestaande bedrijfswoning de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – beeldbepalend pand' toegekend.

Gedurende het vooroverlegtraject is de beeldkwaliteit voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning nader uitgewerkt. Daarbij is de groenstructuur van dit bestemmingsplan versterkt. Verankerd is dat de gronden rondom de bedrijfswoning aan De Wildert 4 in gebruik blijven als tuin en dat deze gronden in gebruik blijven als tuin. Dit heeft geleid tot aanvulling en aanpassing van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn daarbij met name de voorwaarden voor bouw van de beoogde Vlaamse schuur nader uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning te splitsen in twee wooneenheden. De voorwaarde hiervoor is de aankoop/inzet van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Hiermee is zeker gesteld dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt aan deze beleidsregeling. In dit bestemmingsplan is tenslotte verankerd dat het oprichten van nieuwe bebouwing is uitgesloten.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 april gedurende een termijn van 6 weken ter zienswijzen gelegen (Staatscourant 21 april 2017, nummer 22967). Gedurende deze zienswijzentermijn is een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Deze zienswijze d.d. 9 mei 2017 met kenmerk C2207716/4182399, behoort als bijlage bij deze toelichting. Dit bestemmingsplan is aangepast conform verzocht in de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze als volgt aangepast:

- De intensieve veehouderij binnen het plangebied is inmiddels gesloopt. Inmiddels is ook het toetsingsformulier bouwtitels Ruimte voor Ruimte ontvangen en als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Naar aanleiding van de sanering van de veehouderij is dit verwerkt in de toelichting en is de voorwaardelijke verplichting voor sloop van de stallen binnen het plangebied verwijderd uit de regels, daar deze sloop inmiddels heeft plaatsgevonden. Inmiddels is middels dit door de provincie Noord-Brabant aangereikte toetsingsformulier aangetoond dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.
- In de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied werd gesproken over de beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006', de regeling Ruimte voor Ruimte is inmiddels opgenomen in artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. De regels van de wijzigingsbevoegdheid, in artikel 7.3, is hierop aangepast.
- In artikel 9 van de planregels zijn regels opgenomen voor het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. De regels zijn in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 en er is een voorrangsregeling ten opzichte van andere bestemmingen toegevoegd.
- De in de regels in artikel 4.5 opgenomen afwijkingsbevoegdheid is aangevuld met de in artikel 7.10 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 opgenomen bindende regels.

8.5 Aanvulling

Gedurende de zienswijzenperiode is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd door Transect, d.d. 19 juli 2017 met rapportnummer 1352, projectnummer 17040028 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING