Bestemmingsplan

"BIO-woningen Jansen"

datum: 12 juli 2011
projectnummer: 02006.052

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
telefax 076-5213812

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Reusel-De Mierden

Bestemmingsplan

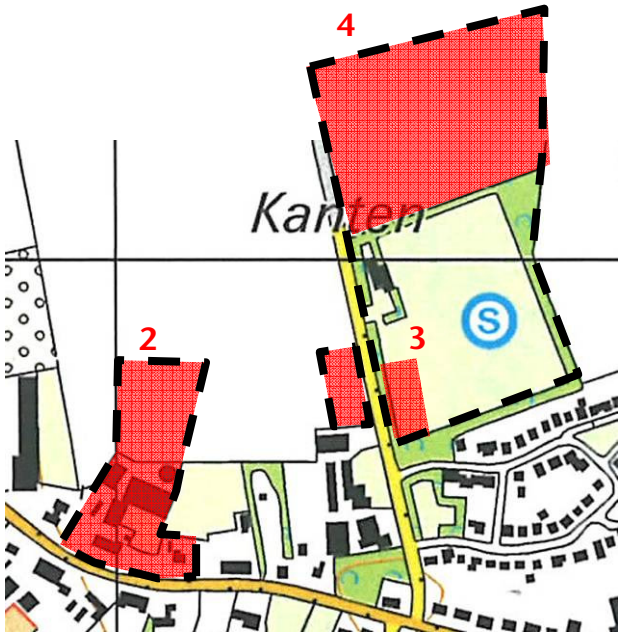
"BIO-woningen Jansen"

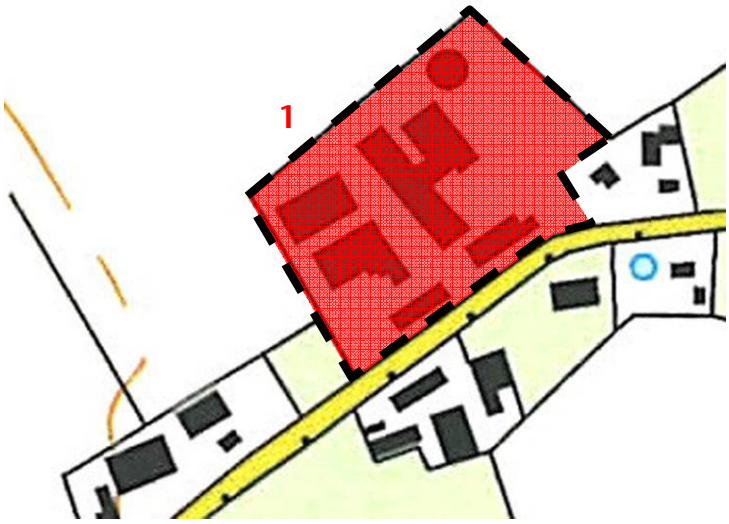
id-nummer:	NL.IMRO.1667.BPGbwjans5001-VAST
opdrachtgever:	Van Dun advies
datum:	12 juli 2011
referentie:	02006.052bp13
projectverantwoordelijke:	de heer ing. B. Nieuwenhuizen
collegiale toets:	mevrouw ing. D. Verhaak-Kruit

INHOUD

1	**Inleiding**	**7**
2	**Bestaande en nieuwe situatie**	**9**
2.1	Gemeente Reusel-De Mierden en de kern Hulsel	9
2.2	De deelgebieden en de kwaliteitsverbetering	9
3	**Beeldkwaliteit**	**15**
3.1	Algemeen	15
3.2	Karakteristieken deelgebieden	15
3.3	Beeldkwaliteitscriteria	17
4	**Vigerend beleid**	**21**
4.1	Provinciaal en regionaal beleid	21
4.2	Toetsing aan het provinciaal en regionaal beleid	24
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.4	Toetsing aan het gemeentelijk beleid	34
5	**Planologische relevante milieuaspecten**	**37**
5.1	Bodem	37
5.2	Wegverkeerslawaai	37
5.3	Externe veiligheid	37
5.4	Luchtkwaliteit	39
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	41
5.6	Bedrijven en milieuzonering	42
5.7	Natuur en ecologie	42
5.8	Water	43
5.9	Kabels en leidingen	45
6	**Juridische aspecten**	**47**
6.1	Inleiding	47
6.2	Bestemmingen	47
7	**Vooroverleg en zienswijzen**	**51**
7.1	Vooroverleg	51
7.2	Zienswijzen	51







1. Sleutelstraat 13 en 15 (saneringslocatie)
2. Vooreind 12 en 10a (2 BIO-woningen)
3. Kanten (6 BIO-woningen)
4. Nieuwe sportvelden

Ligging deelgebieden (met zwart geblokt de totale plangrenzen)

1 Inleiding

De gebroeders Jansen uit Hulsel exploiteren varkensbedrijven aan de Vooreind 10a-12 te Hulsel en aan Sleutelstraat 13 en 15 te Reusel. Eerst genoemde locatie ligt in extensiveringsgebied overig tegen de kern van Hulsel. De bedrijven aan de Sleutelstraat liggen in verwevingsgebied, maar tevens in een afweegbaar gebied voor stedelijjke ontwikkeling (StructuurvisiePlus en Verordening ruimte Noord-Brabant).

Gelet op de ligging is in alle gevallen geen sprake van een duurzame locatie. Dat betekent dat gekozen is voor het saneren van deze bedrijven op genoemde locaties en de activiteiten over te brengen naar een nieuwe locatie, waar de ontwikkeling van deze bedrijven kan worden voortgezet.

Sanering van bovenbedoelde bedrijven kan alleen plaatsvinden met de inzet van de regeling Buitengebied in ontwikkeling (Bio). In totaal gaat het om de inzet van acht Bio-woningen verdeeld over drie locaties in Hulsel: één aan Vooreind tussen 10a en 12 en twee aan de weg Kanten.

Het amoveren van de bebouwing zal binnen 15 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan plaats vinden. De betreffende milieuvergunningen worden in het kader van onderhavig bestemmingsplan ingetrokken. Dit wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld.

De gemeente Reusel-De Mierden is voornemens om het sportpark in Hulsel uit te breiden richting het noorden. De sportvelden die nu gelegen zijn aan de Kanten worden hiervoor deels verplaatst naar grond die door de gemeente gekocht is van de familie Jansen. Hiermee komt er ruimte vrij om ter plaatse 3 BIO-woningen te realiseren door de familie Jansen (die deze gronden gekocht hebben van de gemeente), tevens worden de overige gronden voor in de verdere toekomst gereserveerd voor de realisatie van grondgebonden woningen.

De ontwikkelingen zijn geen van alle passend in de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied 2009 en Kom Hulsel. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan nodig om de diverse ontwikkelingen juridisch mogelijk te maken. Ten behoeve van de vormgeving en beeldkwaliteit van de woningen is separaat van onderhavig bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de ontwikkelingen en geeft tevens een onderbouwing waarom de ontwikkeling verantwoord zijn.



Ligging deelgebieden op de luchtfoto (BW= BIO-woning)

2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Gemeente Reusel-De Mierden en de kern Hulsel

De gemeente is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten 'Hooge en Lage Mierde' en 'Reusel'. De gemeente heeft een oppervlakte van 7.822 ha en telt bijna 12.400 inwoners, die verdeeld zijn over de kernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. De gemeente Reusel-De Mierden maakt deel uit van het kaderwetgebied Stedelijke Regio Eindhoven (SRE).

De gemeente is te positioneren in het driehoekige gebied gelegen tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (België) en De Kempische As (België).

Het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden heeft een uitgesproken landelijk karakter, waarin naast de landbouw, de natuur- en bosgebieden domineren met goede recreatieve mogelijkheden. De verstedelijkingsdruk is niet zo groot in dit gebied. Toch is in Reusel, maar ook aan de kleinere kernen (zoals Hulsel) en de linten, te zien dat het wonen daar aantrekkelijk wordt gevonden.

Bedrijvigheid komt met name in de kern Reusel voor op bedrijventerreinen. De ligging aan de landsgrens betekent enerzijds een minder centrale positie, maar levert anderzijds weer commerciële kansen op.

In de kern Hulsel is de historische kern nog duidelijk herkenbaar met centraal in het dorp de kerk en vanuit de kern de oude wegen naar het omringende landschap zoals het Vooreind en de Molendijk. De kern bestaat uit een aantal historische linten en een aantal wijken uit de vijftiger en zestiger jaren, met een bebouwing van woningen met ingetogen architectuur. In de loop der jaren hebben er wijkuitbreidingen nabij de drie kernen plaatsgevonden van beperkte architectonische kwaliteit. Er komen verschillende typen huizen voor. Het zijn veelal (geschakeld) vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen.

2.2 De deelgebieden en de kwaliteitsverbetering

Algemeen
Onderhavig plan betreft de sanering en gedeeltelijke verplaatsing van een intensieve veehouderij aan de Sleutelstraat 13-15 te Reusel en aan het Vooreind 12- 10a te Hulsel.

Met name ter plaatse van het Vooreind is met de sanering van de intensieve veehouderij sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon-leefklimaat aangezien de hindercontour van het bedrijf vervalt.

De diverse bedrijfssaneringen maken de realisatie van 8 BIO-woningen mogelijk. Middels de grondtransacties die in het kader van de bouw van de woningen plaats vindt, komt er ruimte vrij om het sportpark uit te breiden richting het noorden. Deze wens en behoefte is er al enige tijd en derhalve zorgt onderhavige ontwikkeling ook voor een kwaliteitsverbetering op dit vlak. De voetbalvereniging kan zich hierdoor blijven ontwikkelen en qua faciliteiten een verbetering

bewerkstellingen. Dit komt het verenigingsleven en dus de leefbaarheid van Hulsel ten goede. Een andere positief aspect is dat het restant van het vervallen voetbalveld gebruikt kan worden om op de lange termijn woningbouw te realiseren. Een dergelijke ontwikkeling is op het moment nog niet aan de orde, maar middels onderhavig plan wordt de mogelijkheid geboden om dit binnen de bestaande dorpskern te kunnen verwezenlijken. Op deze manier hoeven toekomstige nieuwe woningen niet aan de buitenkant van het dorp gerealiseerd te worden.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan diverse deelontwikkelingen bevat die zijn verdeeld over vier deelgebieden. De totale ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering op diverse vlakken en levert een winsituatie op voor alle betrokken partijen en de gemeenschap in zijn algemeenheid.

Het totale plangebied, is zoals reeds aangegeven, te verdelen in vier deelgebieden.
1. Sleutelstraat 13 en 15
2. Vooreind 12 en 10a
3. Kanten
4. Nieuwe sportvelden

De hierop volgende paragrafen gaan per deelgebied in op de bestaande situatie ter plaatse en de ontwikkelingen die bij deze deelgebieden gaan plaats vinden.

Deelgebied Sleutelstraat

Bestaand
Het deelgebied Sleutelstraat 13-15 is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Reusel. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Reusel, sectie E, nummers 748, 749 en 1043. In de bestaande situatie is ter plaatse een intensieve veehouderij gevestigd met diverse bedrijfsbebouwing aan de achterzijde.

De ontwikkeling
De aanwezige intensieve veehouderij wordt in het kader van onderhavig plan gesaneerd. De bestaande bedrijfspanden (1 bouwlaag met kap) worden hierbij geamoveerd (ca. 4.771 m²) en milieuvergunningen worden ingetrokken. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven wel gehandhaafd. Per bouwperceel wordt de mogelijkheid geboden om 400 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Waarbij geldt dat in de bestaande situatie de reeds aanwezige aangebouwde schuur op huisnummer 13 en het schuurgedeelte van de langgevelboerderij op huisnummer 15 meegeteld worden in deze maat van 400 m² per locatie.



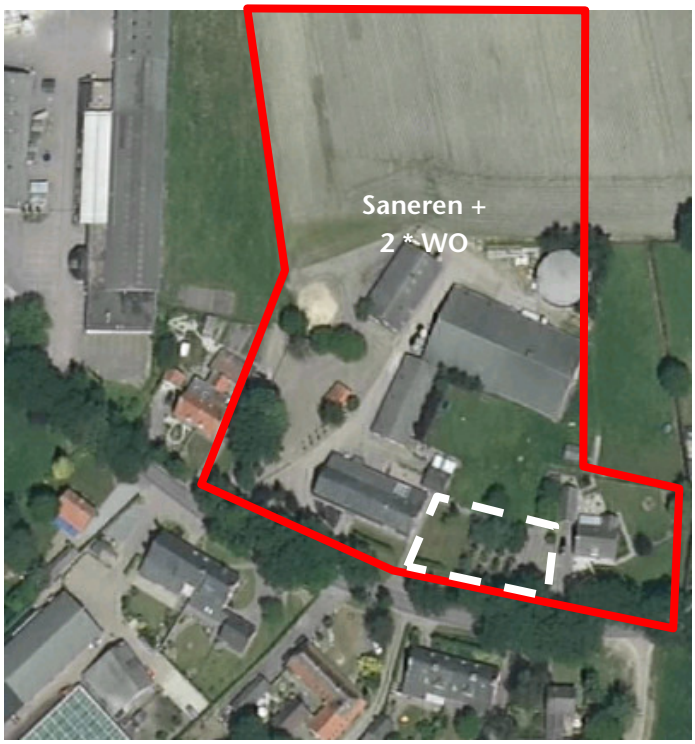




Deelgebied Sleutelstraat







Deelgebied Vooreind

Deelgebied Vooreind

Bestaand
Dit deelgebied is gelegen in de kern van Hulsel tussen de woningen met de huisnummers 12 en 10a. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummers 1197, 1198, 1199 en 1200 (deels). Aan het Vooreind is overwegend agrarische bebouwing aanwezig. De woningen bestaan uit veelal vrijstaande woningen waarvan enkele langgevelboerderijen (1 bouwlaag met kap), waaronder de naast gelegen woning op huisnummer 12.

De gronden waar de nieuwe woningen gerealiseerd worden zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin.

De ontwikkeling
Aan het Vooreind worden twee woningen gerealiseerd binnen één bouwmassa die overeenkomt met de traditionele langgevelboerderij. Per woning is een kavel van 1.000 m² beschikbaar. De agrarische bedrijfsgebouwen worden geamoveerd (ca. 1.684 m²). De bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd als burgerwoningen.

De ontwikkeling voegt zich hiermee in de lintbebouwing die zich kenmerkt door een gevarieerde en traditionele bebouwing. De ontwikkeling vormt een schakel tussen de meer intensievere bebouwing van het lint in de kern naar de extensieve bebouwing in het buitengebied. Een schakel tussen de voornamelijk vrijstaande woningen in de kern naar de meer agrarische bebouwing in het buitengebied, waaronder diverse langgevelboerderijen.

Kanten en nieuwe sportvelden

Bestaand
Het deelgebied aan de Kanten bestaat uit een westelijk deel en oostelijk deel. Het gedeelte aan de westzijde bevindt zich in het buitengebied aangrenzend aan de vrijstaande woningen die daar onlangs gerealiseerd zijn. Deze gronden aan de westzijde van de Kanten betreffen onbebouwde agrarische gronden, zonder een specifieke functie. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 1263 (deels).

Het oostelijk deel van het deelgebied aan de Kanten bestaat uit het meest zuidelijk gelegen sportvelden van het sportcomplex. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummer 1052 (deels) en zijn onbebouwd.

De locatie waar de nieuwe sportvelden komen is direct aangrenzend aan het huidige noordelijke sportveld gelegen. Deze gronden liggen in het buitengebied en betreffen net als het westelijk deel van de Kanten, onbebouwde agrarische gronden. Deze gronden staan kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie K, nummers 551 en 301 (beide deels).



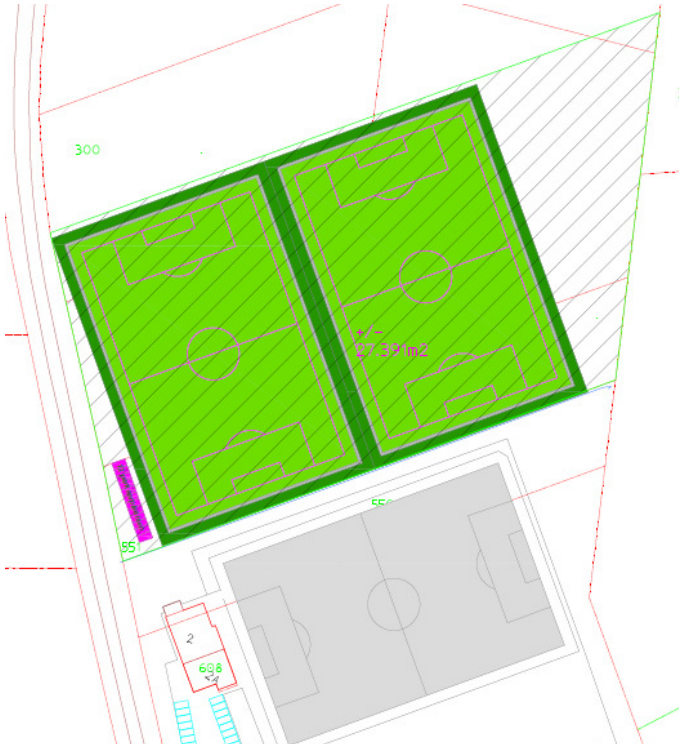






Deelgebieden de Kanten en de nieuwe sportvelden





Situering nieuwe sportvelden

De ontwikkeling
De realisatie van zes vrijstaande woningen aan de Kanten vormt een voortzetting van de nieuwe woningen die recent ten zuiden van de ontwikkelingslocaties zijn gerealiseerd. Het betreft een voortzetting zowel in het te realiseren woningtype, de situering en vormgeving van de hoofdgebouwen, als in de inrichting van de openbare ruimte. Het straatprofiel zoals aanwezig net ten zuiden van de ontwikkelingslocaties zal worden doorgetrokken ter hoogte van de plangebieden. Het betreft een rijweg met ruime grasbermen en bomenrijen. De bestaande bomen aan de oostzijde van de weg blijven hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Belangrijk aspect voor de ontwikkeling vormt de landschappelijke inpassing van de percelen. Wat betreft de erfbeplanting wordt hier bij voorkeur aansluiting gezocht bij de potentieel natuurlijke vegetatie en bij historische erfbeplanting.

Het restant van het sportveld wordt gereserveerd voor grondengebonden woningen en een verkeersontsluiting. De hoeveelheid woningen en de vormgeving van deze woningen dient nader bepaald te worden.

De sportvelden worden, zoals eerder aangegeven, direct aangrenzend gerealiseerd aan het bestaande noordelijk gelegen sportveld. Middels diverse groenvoorzieningen rondom de sportvelden wordt het complex verder ingepast in het landschap. Daarnaast zijn de velden hiermee afgeschermd van de omliggende woonomgeving. Er is hier geen nieuwe bebouwing gepland ten behoeve van de sportvelden.

Tussen het sportcomplex en de nieuwe woonbestemming wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd die in verdere toekomst kan aansluiten op de wijk Kerkekkers ten oosten van het plangebied. De exacte ligging van deze verkeersbestemming is nog niet duidelijk, derhalve is deze opgenomen in de uit te werken woonbestemming.

3 Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

De ontwikkeling van de 8 BIO-woningen dient zodanig plaats te vinden dat deze passend zijn binnen de naaste omgeving. Dit hoofdstuk geeft specifieke randvoorwaarden voor de te ontwikkelen bebouwing om te komen tot een gewenste ruimtelijk samenhang, afgestemd op de aanwezige kwaliteiten van de locaties en de directe omgeving.

De opzet van dit hoofdstuk beoogt het creëren van een kleine uitbreiding van de kern Hulsel die de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol. De beeldkwaliteiteisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen het plangebied en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur (afgestemd op de directe omgeving). Dit wordt bereikt door in sommige aspecten afstemming en samenhang na te streven en in andere aspecten juist differentiatie voor te schrijven.

3.2 Karakteristieken deelgebieden

Karakteristiek Vooreind

- Typologie: overwegend agrarische bebouwing in het buitengebied (enkele langgevelboerderijen)
- Plaatsing: woningen zijn georiënteerd op de weg als onderdeel van het cultuurhistorisch bebouwingslint
- Bouwmassa: traditionele boerderijvormen overheersen, bestaande uit enkelvormige bouwmassa' s in één bouwlaag met duidelijke kap
- Gevelkarakteristiek: vlakke gevels
- Kapvorm: zadeldak
- Materiaalgebruik: baksteen met keramisch pannendak
- Kleurgebruik: overwegend rood-bruine gevels met antraciet pannendak
- Detaillering: eenvoudig, ingetogen, traditioneel
- Erfafscheiding: groene lage hagen
- Openbare ruimte: rijweg met (gras)bermen en bomenrijen

Karakteristiek Kanten

- Typologie: vrijstaande woningen
- Plaatsing: georiënteerd op de weg
- Bouwmassa: 1 tot 2 bouwlagen met kap
- Kapvorm: zadeldak, schilddak, wolfsdak
- Materiaalgebruik: baksteen met pannendak
- Gevelkarakteristiek: geringe dieptewerking in de vorm van erkers
- Kleurgebruik: donker rood-bruine baksteen met antraciet pannendak
- Detaillering: eenvoudig, ingetogen, traditioneel
- Erfafscheiding: ontbreekt of lage hagen
- Openbare ruimte: rijweg met brede grasbermen en bomenrijen


IMPRESSIE KANTEN


IMPRESSIE VOOREIND

3.3 Beeldkwaliteitscriteria

Beeldkwaliteitcriteria deelgebied Vooreind

Plaatsing
- Het betreft één bouwmassa met daarin een tweetal woningen
- De rooilijn dient afgestemd te worden op de belendende percelen (minimaal 15 meter uit de as van de weg))
- Parkeren op eigen terrein

Massa en vorm
- De twee woningen dienen samen in één heldere, enkelvoudige bouwmassa te worden gerealiseerd
- Massaopbouw refereert aan agrarische bebouwing in het buitengebied (langgevelboerderij)
- Hoofdgebouw bestaat maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap
- De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4,5, respectievelijk 8 meter
- De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3, respectievelijk 5,5 meter
- De kapvorm is een zadeldak waarbij de nokrichting evenwijdig aan de weg is gesitueerd.

Gevelkarakteristiek
- Hoofdgebouw is georiënteerd op de openbare ruimte
- Gevelkarakteristiek refereert aan traditionele langsgevelboerderij
- Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken zijn traditioneel
- Er is geen dieptewerking in de voorgevel (dus vlakke gevel zonder erkers)

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
- De detaillering dient zorgvuldig en eenvoudig te zijn
- Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling
- Gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen, overwegend in roodbruine gedekte aardetinten (zie voorbeelden)
- Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen (kleur: antraciet) of riet
- De afwerking en detaillering wordt uitgevoerd in hout
- De vensters dienen onderverdeeld te worden
- Houten raamluiken zijn toegestaan

Erfafscheidingen en openbare ruimte
- Zorgvuldige landschappelijk inpassing van de percelen, waarbij in de erfbeplanting wordt aangesloten op de potentieel natuurlijke vegetatie en historische erfbeplanting
- Straatprofiel Vooreind blijft gehandhaafd


REFERENTIE VOOREIND


REFERENTIE KANTEN

Beeldkwaliteitcriteria deelgebied Kanten

Plaatsing

- 6 vrijstaande grondgebonden woningen
- De perceelbreedte van de woningen aan de westzijde van de Kanten bedraagt 25-30 meter
- De rooilijn mag licht verspringen en dient afgestemd te worden op de belendende percelen
- Parkeren op eigen terrein

Massa en vorm

- Hoofdgebouwen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter
- De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3, respectievelijk 5,5 meter
- Als kapvorm is een schilddak, zadeldak, samengestelde kap of wolfskap toegestaan. De nokrichting dient loodrecht op de straat gesitueerd te zijn

Gevelkarakteristiek

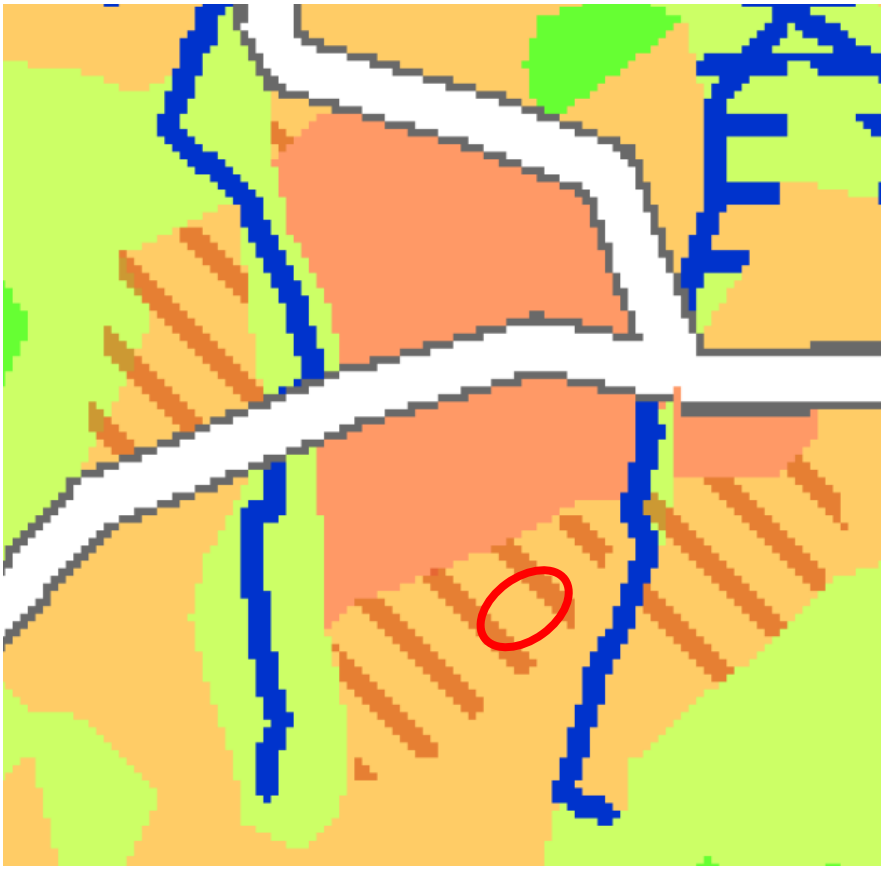
- Woningen dienen georiënteerd te zijn op de openbare ruimte
- Gevelkarakteristiek refereert aan de jaren 30 van de vorige eeuw of aan agrarische gebouwen in het buitengebied (boerderijen)
- Maatverhoudingen van open en gesloten vlakken zijn traditioneel
- Er zijn beperkte mogelijkheden voor dieptewerking in de voorgevel in de vorm van erkers

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

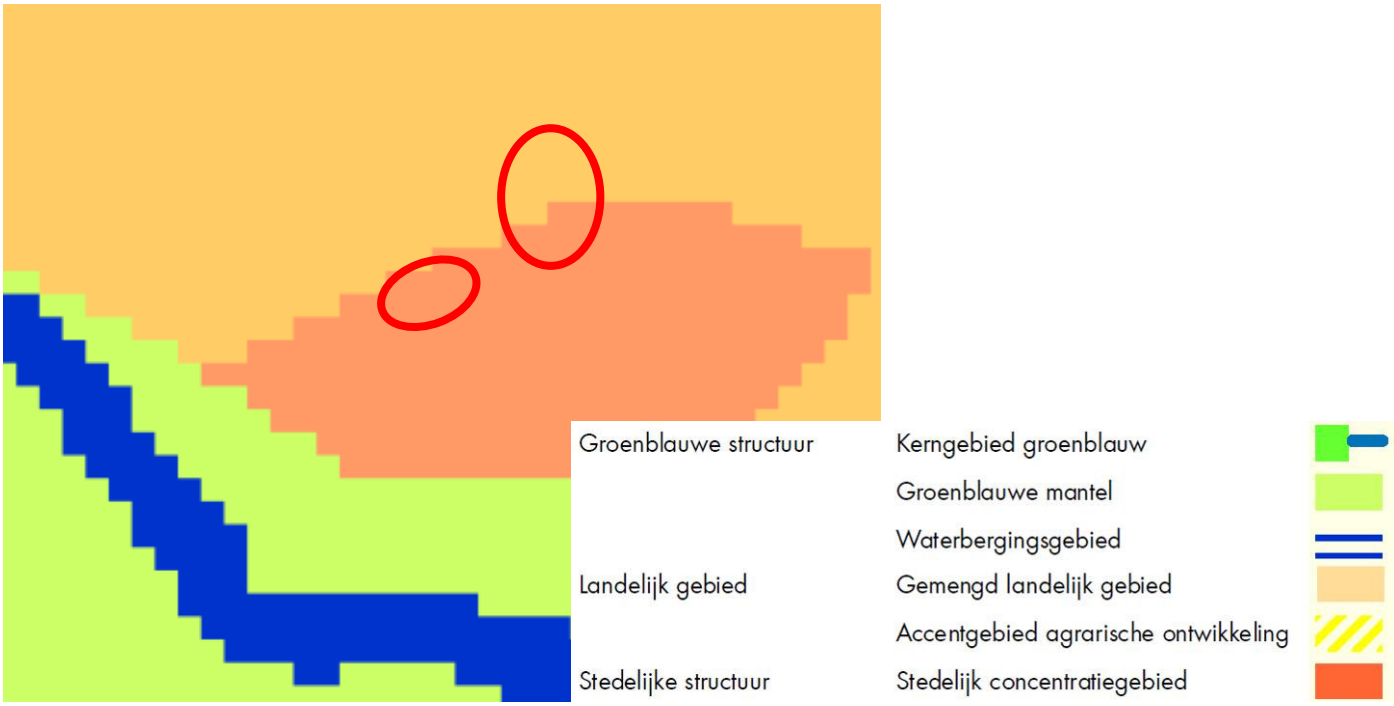
- De detaillering dient zorgvuldig en eenvoudig te zijn
- Er dienen duurzame materialen toegepast te worden met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling
- Gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen, in donker roodbruine aardetinten
- Kappen dienen voorzien te worden van keramische dakpannen (kleur: antraciet) of riet
- De afwerking en detaillering wordt uitgevoerd in hout
- Onderverdeling in de vensters is toegestaan
- Houten raamluiken zijn toegestaan

Erfafscheidingen en openbare ruimte

- Zorgvuldige landschappelijk inpassing van de percelen, waarbij in de erfbeplanting wordt aangesloten op de potentieel natuurlijke vegetatie en historische erfbeplanting
- Straatprofiel wordt aangepast naar een rijweg met brede grasbermen en bomen, aansluitend op het profiel ten zuiden van de ontwikkelingslocaties



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie, deelgebied Sleutelstraat



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie, deelgebieden Vooreind, Kanten en Nieuwe sportvelden

4 Vigerend beleid

4.1 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is vastgesteld op 1 oktober 2010 en bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Conform de Structurenkaart van de SVRO is het deel gebied aan de Sleutelstraat gelegen in gemengd agrarisch gebied met een aanduiding ‘zoekgebied voor verstedelijking’. Het westelijk deel van het deelgebied aan de Kanten en de locatie van de nieuwe sportvelden zijn eveneens gelegen in gemengd agrarisch gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De deelgebieden aan het Vooreind en het oostelijk deel van het deelgebied aan de Kanten zijn gelegen in gebieden die aangeduid zijn als kernen in het landelijk gebied. Ook het huidige sportcomplex is gelegen binnen deze gebieden. Binnen deze gebieden geldt het begrip zorgvuldig ruimte gebruik. Voor wonen betekent dit dat gezocht moet worden naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan deze versie.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels van het beleid gelden is in de Verordening Ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende









Verordening Ruimte, fase 1

Stedelijk gebied
- Stedelijk gebied
- Stedelijke regio
- Landelijke regio
- Ruimte voor beek- en kreekherstel
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Gebied integratie stad-land

Integrale zonering
- Extensiveringsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Secundair landbouwontwikkelingsgebied
- Verwevingsgebied

Uitsneden plankaarten Verordening ruimte

ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Hieronder worden begrepen stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het deelgebied aan de Sleutelstraat is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en binnen een verwevingsgebied. In zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn op basis van artikel 3.8 van de Verordening ruimte (nieuwe)bedrijven toegestaan die een oppervlakte kleiner dan 5.000 m² hebben. In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van ondermeer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten.

Het deelgebied aan het Vooreind is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden gelden principes als zorgvuldig ruimtegebruik en inbreidingsmogelijkheden.

Het oostelijk deel van het deelgebied aan de Kanten is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen deze gebieden kan gezocht worden naar mogelijkheden voor de realisatie van stedelijke functies waaronder bedrijven en wonen.

Het westelijk deel van het deelgebied aan de Kanten is gelegen buiten het stedelijk gebied en in een extensiveringsgebied. Hetzelfde geldt voor de locatie van de nieuwe sportvelden.

De realisatie van BIO-woningen is binnen het nieuwe beleid van de provincie niet meer mogelijk. Binnen de Verordening ruimte 2e fase wordt middels artikel 11.4 en 14.4 sub 3 de mogelijkheid geboden om tot 1 juli 2011 een bestemmingsplan vast te stellen die de nieuwbouw van woningen middels de BIO-regeling mogelijk maakt. Voorwaarde hierbij is dat de gronden waar de bouw plaats vindt gelegen is binnen bebouwingsconcentraties en/of de Groen-blauwe mantel.

Voor wat betreft de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming (zoals bij het deelgebied aan het Vooreind) kan worden gesteld dat artikel 11.1 lid 3 van de Verordening ruimte van toepassing is. In dit artikel staat het volgende aangegeven:

'In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

b. het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

c. de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing'.

Ten behoeve van onderhavig plan (deelgebied Vooreind) wordt gebruik gemaakt van sub b.

Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)
Als gevolg van veranderingen in de agrarische sector hebben de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. Daarnaast bestaat er bij de blijvende agrarische bedrijven steeds meer de behoefte om als aanvulling op het inkomen een nevenfunctie te ontwikkelen.

Omdat is gebleken dat op onderdelen een verruiming en verduidelijking van de mogelijkheden van de in het Streekplan 2002 opgenomen bepalingen wenselijk is, is de beleidsnotitie ''Buitengebied in ontwikkeling'' in 2004 door de provincie opgesteld. Met deze beleidsnotitie heeft de Provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe 'ruimtelijke kwaliteit' en spitst zich vooral toe op VAB's (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen) in bebouwingsconcentraties.

Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Voorwaarde is dat gemeenten deze ontwikkelings-mogelijkheden beargumenteren en vastleggen in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde 'Beleidsvisie bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied.

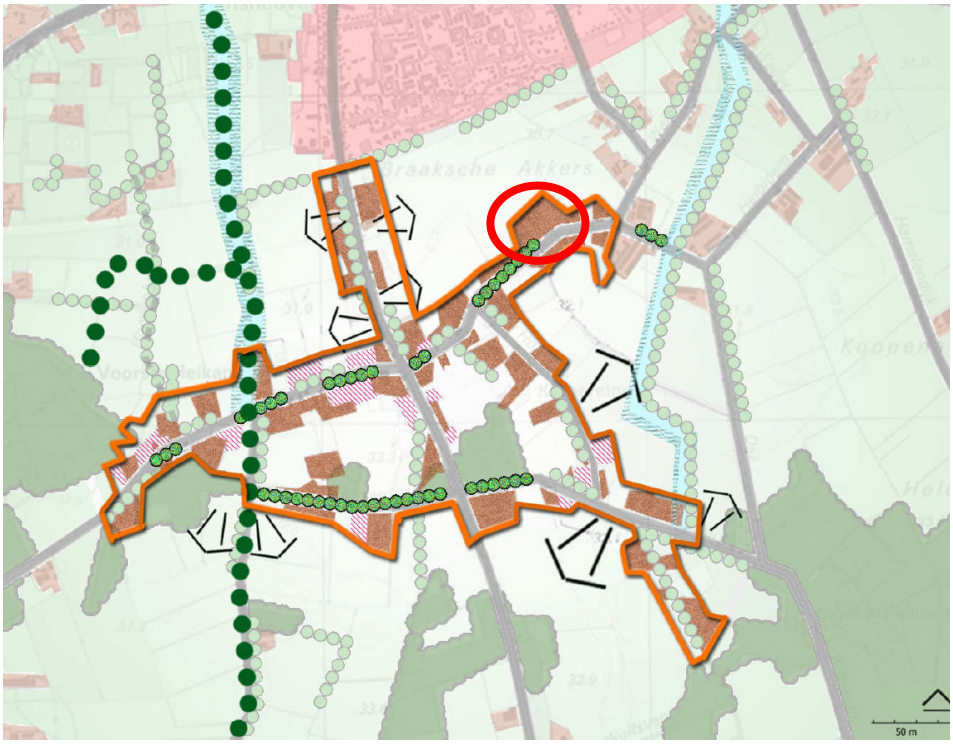
Het voornemen hierbij is bij te dragen aan een in alle opzichten vitaal platteland en ruimte te geven aan de daarbij passende oude en nieuwe economische dragers (NED's) voor het buitengebied. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland niet uit het oog te worden verloren.

Ontwikkelingsconstructies als rood voor groen en ruimte-voor-ruimte zijn systematische uitruilmechanismen die verruimde ontwikkelmogelijkheden koppelen aan kwaliteits-verbeteringen door bijvoorbeeld enerzijds sloop van de overtollige bebouwing en anderzijds groenontwikkeling en/of het toevoegen van bouwvolume. Het basisprincipe van beide constructies is dat de verruiming van mogelijkheden alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Indien er bij de toepassing van een rood voor groenconstructie sprake is van de toevoeging van burgerwoningen binnen een bebouwingsconcentratie, is dit alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte voor ruimteontwikkeling.

4.2 Toetsing aan het provinciaal en regionaal beleid

De herbestemming van het deelgebied aan de Sleutelstraat is passend binnen de Structuurvisie aangezien vrijkomende locaties binnen het gemengd landelijk gebied op een andere manier gebruikt mogen worden, mits passend binnen de omgeving. Een bedrijfsbestemming is ter plaatse passend aangezien dergelijke bestemmingen in de directe omgeving reeds voorkomen.

De ontwikkeling is eveneens passend in de Verordening ruimte aangezien de gronden vallen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Nieuwe bedrijven, met een kleiner oppervlak dan 5.000 m², zijn hier toegestaan. Daarnaast dit deelgebied gelegen in een verwevingsgebied. In deze gebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Onderhavig



Legenda

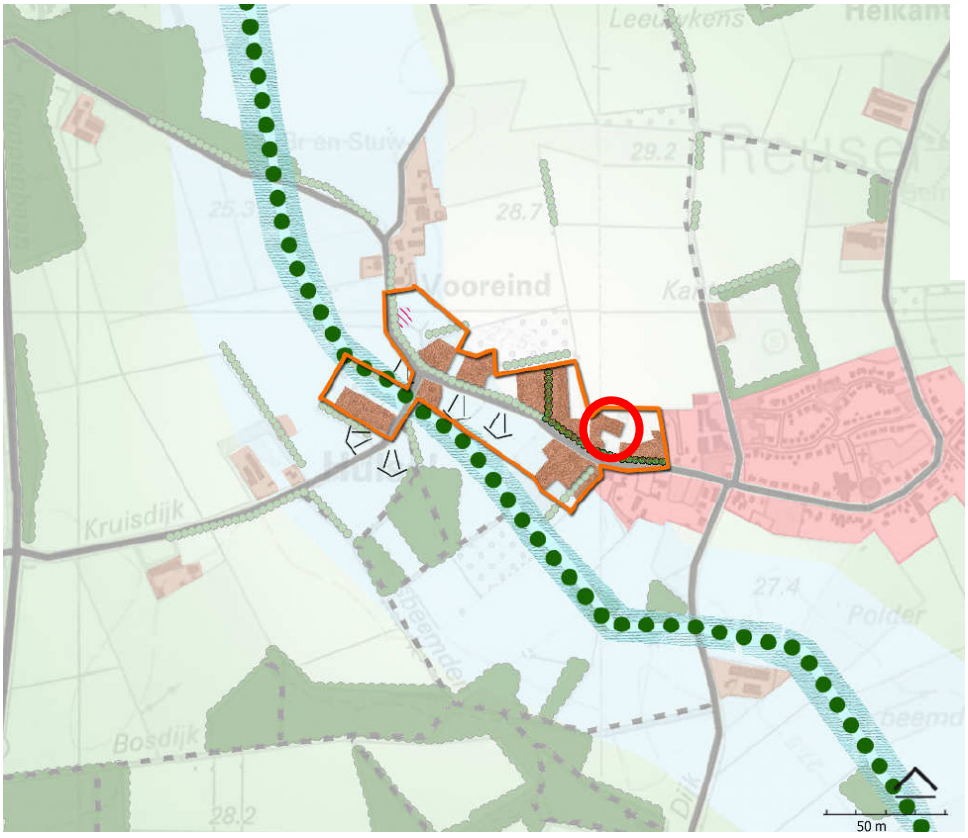
Analyse

- (lint)bebouwing
- kern
- bos, bossage
- laan
- akker, weide
- grens bebouwingscluster
- langzaam verkeersverbinding
- waterloop
- zichtas
- karakteristiek object
- karakteristieke open ruimte
- ruimtelijke relatie
- (visuele) barriere
- storende bebouwing
- rommelig gebied

Visie: suggeties kwaliteitsverbetering

- bijdrage aan realisatie ecologische verbindingszone
- bijdrage aan beek- en kreekherstel
- ruimte voor waterberging
- versterken bos, bossage
- versterken laanstructuur
- nieuwe / te versterken entree
- te behouden/herstellen zichtrelatie
  zichtrelatie
- zoeklocatie voor herschikkingsmogelijkheden (type 1)
- zoeklocatie voor extra bebouwing (type 2A)

Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie 'Omgeving Postelsedijk'



Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie 'Vooreind'

plan speelt hier op in door een dergelijk bedrijf te saneren. Daarnaast is in deze gebieden een combinatie van agragische bedrijven en andere bedrijven toegestaan.

Voor wat betreft nieuwe woningbouw in de kern van Hulsel wordt het door de gemeente het meest logisch bevonden om ter plaatse van het zuidelijke sportveld, nieuwe woningen te realiseren. Hiermee kan ingespeeld worden op de begrippen zorgvuldig ruimtegebruik en inbreiding. Tevens kan hiermee de aansluiting gezocht worden met de woonwijk Kerkekkers die onlangs ten oosten van het plangebied gerealiseerd is. Hiermee blijft de dorpskern compact, zonder verdere uitbreiding in het buitengebied. Om deze reden zijn deze gronden ook aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Om woningbouw mogelijk te maken op de gewenste locatie is het noodzakelijk om het zuidelijke sportveld te verplaatsen naar het noorden.

Voor de bouw van de woningen binnen onderhavig plan wordt gebruik gemaakt van de BIO-regeling. Op basis van het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.3 van voorliggend bestemmingsplan) is vast te stellen dat de locatie aan de westzijde van de Kanten niet gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie. De realisatie van de woningen is hier echter wel te verantwoorden aangezien met de realisatie van de sportvelden richting het noorden het stedelijk gebied verder naar het noorden opschuift. Hiermee schuift de stedelijke grens eveneens verder naar het noorden (tot aan het verlengde van de nieuwe locatie van de sportvelden). Derhalve acht de gemeente en de provincie het verantwoord om de 3 woningen aan de westelijke zijde van de Kanten aangrenzend aan de de dorpskern te realiseren.

Daarnaast kan worden gesteld dat de nieuwbouw van de woningen aan het Vooreind en het oostelijk deel van het deelgebied aan de Kanten gezien kan worden als kernrandgebied binnen het bestaande stedelijke gebied.

Voor wat betreft de toepassing van de BIO-regeling is op basis van een BIO-berekening bepaald hoeveel woningen er gerealiseerd mogen worden. De te amoveren bedrijfsbebouwing (6.455 m²) en overige waarde van het bedrijf is getaxeerd. Deze taxatiewaarde is gedeeld door de kosten per bouwtitel (€ 150.000,-), uit deze rekensom is gebleken dat de familie Jansen in totaal 8 BIO-woningen mag realiseren als compensatie van de te saneren bedrijfsbebouwing. De BIO-berekening is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

Algemeen
Deze beleidsnotitie is vastgesteld op 22 september 2009 en dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (o.a. sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in ruimtelijke onderbouwingen/ projectplannen, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. In deze beleidsnotitie zijn op basis van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' nader te bepalen/begrenzen bebouwingsconcentraties uitgewerkt. De gemeente legt dit vast in zowel deze notitie als in het

bestemmingsplan Buitengebied. De beleidsnotitie kan tevens als input dienen voor een op te stellen Structuurvisie in het kader van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro).

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken (vergelijkbaar structuurvisie).

Bebouwingsconcentraties
In de beleidsvisie worden diverse bebouwingsconcentraties aangegeven waarvoor specifiek beleid is opgesteld. Het deelgebied aan de Sleutelstraat is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Omgeving Postelsedijk'. Over het algemeen beoogt de ruimtelijke visie voor dit gebied het verdichten van bestaande percelen en sporadische nieuwbouw van lintbebouwing op plaatsen waar de zichtrelaties niet bijzonder waardevol zijn. Verdichting van de bebouwing vindt vooral plaats aan weerszijden van de Sleutelstraat en de Voorste Heikant. Door deze 'haag' van bebouwing worden de verstoorde zichtrelaties op de rommelige achterzijdes van de percelen opgeheven.

De locatie is aangewezen als zoeklocatie voor herschikking bestaande bouwmassa's (type 1). Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning op locatie. Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag 10% oppervlakte toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's.
Als er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden voor een ruimte-voor-Ruimte woning en de bouwkavel is voldoende groot en er wordt voldaan aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kan er ook een ruimte-voor-ruimte woning op locatie gerealiseerd worden.

Het deelgebied dat gelegen is aan het Vooreind is gelegen binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Op plaatsen waar het nodig is om de structuur van het bebouwingslint te versterken, wordt toevoeging van nieuwe woonpercelen toegestaan. Door meer bebouwingsmassa op strategische plaatsen toe te staan wordt de bebouwingsconcentratie versterkt en kan deze als zodanig functioneren.

Woningen in het buitengebied
Wonen in het buitengebied wordt door veel mensen aantrekkelijk bevonden. Naast de rust en ruimte, vormt de mogelijkheid om direct vanuit de woning in het buitengebied te kunnen recreëren een belangrijke drijfveer. Om verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan, biedt het beleid weinig mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn drie uitzonderingen waaronder woningbouw in het kader van de ruimte voor ruimteregeling (zowel door sloop als door verwerving contingent). De realisatie van een BIO woning valt hier ook onder.

Om te mogen bouwen in het buitengebied dient echter ook aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. De relevante voorwaarden worden hieronder vernoemd.

Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot VAB's ruimte voor ruimte woningen en BIO-woningen gelden enkele algemene randvoorwaarden die als eerste zeef bepalen of medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden komen neer op het tegengaan van activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap. Iedere gemeente kan deze algemene criteria verder concretiseren en vastleggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten.

Algemene criteria:

- Nieuwe functies dienen geen aantasting of belemmering op te leveren voor omliggende agrarische bedrijven, archeologische waarden, (potentiële) waterberging, flora en fauna e.d..
- Daarnaast dienen nieuwe functies milieuhygiënisch (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid) inpasbaar te zijn.
- Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei > 100 motorvoertuigen/dag), parkeren op eigen erf.
- Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een hindercontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden

Nabij de kern en nabij zones langs doorgaande wegen zijn er meer hergebruiksmogelijkheden dan in het overige buitengebied. In stedenbouwkundige structuren zijn er veel verschillende soorten kernrandzones, clusters en linten te onderscheiden. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is. Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen. In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden. In deze gebiedsvisie wordt dit maatwerk verzorgd.

Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische randvoorwaarden

Afhankelijk van de specifieke situatie kan aan de medewerking aan initiatieven binnen bebouwingsconcentraties een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden. In alle gevallen moet men aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- Monumentale, cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke bebouwing dient als zodanig behouden te blijven.
- De totale omvang van bestaande bouwblokken en de oppervlakte/inhoud van bebouwing (i.c. de verstening) in het buitengebied mag niet toenemen.
- Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- Opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- Nieuwe functies worden slechts toegelaten op grond van gemeentelijk gehanteerd beleid en/of tot milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst of zo mogelijk de lijst van de Wet

milieubeheer (vrijstelling tot sommige vormen van categorie 3 voor zover deze overeenkomen met categorie 2 van de VNG-lijst, bijvoorbeeld sommige loonbedrijven, zaaizaad/pootgoed, stalling/ opslag, manege).
- Extra woningen mogen niet leiden tot een andere geur-/hindercategorie.

Bij initiatieven voor wat betreft VAB's, ruimte voor ruimte en BIO-woningen is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor wat betreft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit kun je denken aan de verbetering van de uitstraling van het erf en van de gebouwen. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, versterking van de beeldkwaliteit, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit, en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen). De overige randvoorwaarden worden niet relevant (extra ruimte voor extra ruimtelijke kwaliteit) of van toepassing (bijzondere afweging op gebiedsniveau) geacht.

Beleidsnota Uitvoering tegenprestatie BIO-woningen
Deze beleidsnota is in werking getreden 29 juni 2010 en betreft een vervolgstap in de uitwerking van de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties. De onderstaande vraag wordt in deze beleidsnota beantwoordt:
"Op welke wijze wenst de gemeente Reusel-De Mierden invulling te geven aan de tegenprestatie die initiatiefnemers moeten leveren voor de realisering van een BIO-woning?"

In hoofdstuk van de beleidsnota wordt hier een antwoord op gegeven. Eén van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan, voor het realiseren van een BIO-woning, is dat de initiatiefnemer, als compensatie voor de bestemmingswinst, een zogenaamde "BIO-bijdrage" in de bestemmingsreserve "Ontwikkeling buitengebied" dient te storten.

Enerzijds moet bij de bepaling van de bijdrage aansluiting gezocht worden bij de provinciale regelingen, anderzijds heeft de gemeente een bepaalde eigen beleidsruimte om de bijdrage vast te stellen.

De bijdrage in het gemeentelijk BIO-fonds is door de gemeente Reusel-De Mierden bepaald op € 150.000,- (exclusief BTW, prijspeil 2010), om de gewenste kwaliteitswinst in het buitengebied zeker te stellen.

Mindering bijdrage
Op dit bedrag kan een eigen inspanning (tegenprestatie) in mindering worden gebracht. Wanneer (een deel van) de kwaliteitsverbetering door de aanvrager zelf wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door zelf (voormalige) agrarische gebouwen te slopen of nieuw groen, niet zijnde erfbeplanting, te realiseren, kan dit in mindering worden gebracht op de vereiste bijdrage. De te slopen (voormalige) agrarische gebouwen moeten zich binnen onze gemeente bevinden en mogen niet zijn gelegen in landbouwontwikkelingsgebied of duurzame locaties in verwevingsgebied. Het inleveren van milieu- en bouwvergunningen voor nog niet gebouwde bedrijfsgebouwen en/of stallen is een vereiste, maar geen grond voor vermindering van de vereiste BIO-bijdrage.

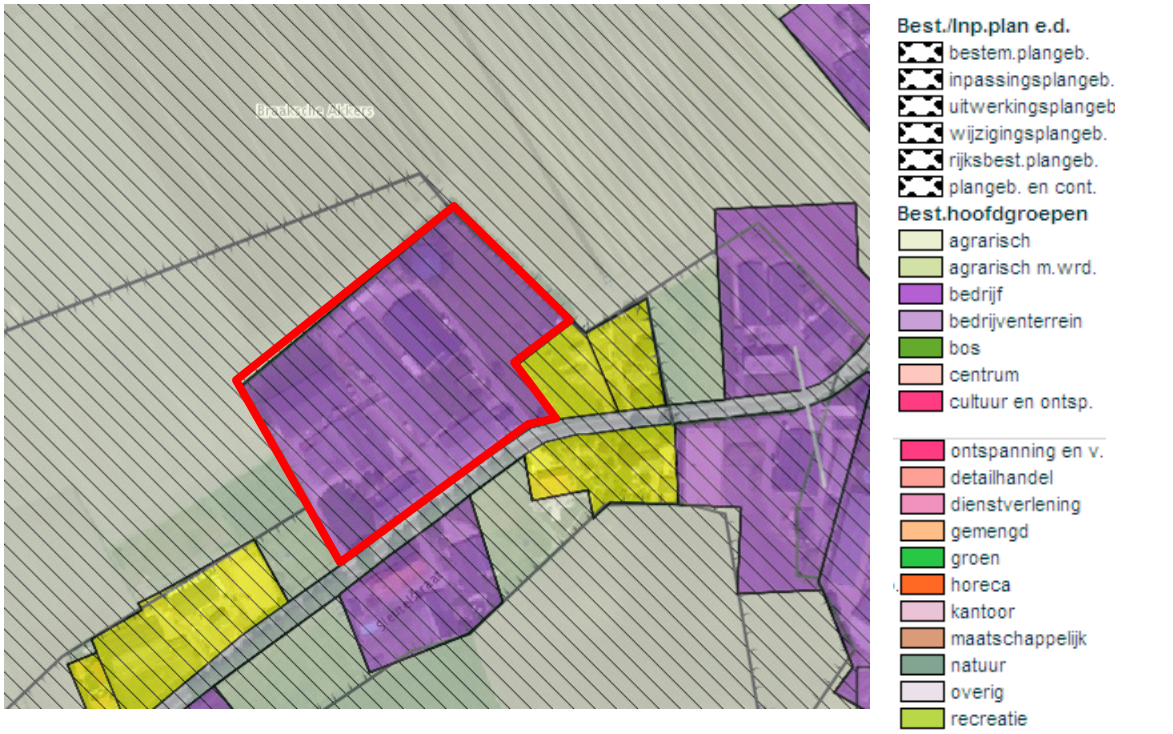
De tegenprestatie
De tegenprestatie kan bestaan uit het slopen van (voormalige) agrarische gebouwen in het buitengebied van onze gemeente, echter niet in landbouwontwikkelingsgebied of duurzame locaties in verwevingsgebied. De sloop mag niet reeds ingezet zijn voor andere financiële regelingen. Bij stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij (welke "in functie" zijn) wordt de waarde van de bebouwing op grond van de gecorrigeerde vervangingswaarde (taxatie op grond van de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling) of de provinciale regeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV-regeling)), alsmede de sloopvergoeding, op de vereiste BIO-bijdrage in mindering gebracht. Taxaties op grond van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen en de regeling Beëindiging Intensive Veehouderijen worden uitsluitend uitgevoerd door bevoegde taxateurs op grond van objectief bepaalde waarden (de kosten van de taxatie komen voor rekening van de initiatiefnemer). Bij overige gebouwen wordt alleen de sloopvergoeding op de vereiste BIO-bijdrage in mindering gebracht.

Voor de inzet van sloop van (voormalige) agrarische gebouwen geldt de voorwaarde, dat de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen per bedrijf 200 m² is. Op het bedrijf moeten alle bedrijfsbebouwing, voersilo's, (erf)verhardingen en mest- en sleufsilo's gesloopt worden, met uitzondering van de woning met bijhorende bijgebouwen (tot een maximum van 200 m²) en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Tevens dient een eventueel aanwezige milieuvergunning te worden ingetrokken. Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te voegen op plaatsen waar met de gebruikmaking van de BIO-regeling opstallen zijn gesloopt.

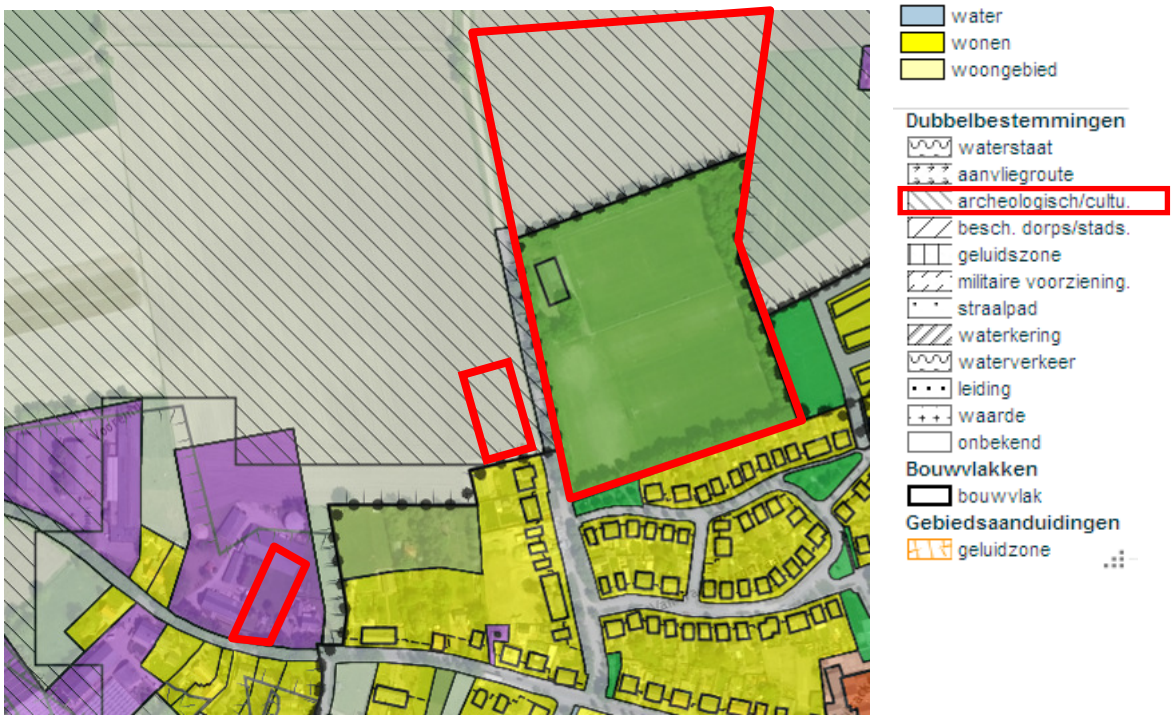
In geval van sloop van in functie zijnde stallen ten behoeve van intensieve veehouderij, wordt door de gemeente, voor de waardering van de tegenprestatie, uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde (op basis van een taxatie op grond van de provinciale regeling VIV of de provinciale regeling BIV) en sloopbijdrage.

Intensieve veehouderijen die verplaatsen kunnen een bedrag tot maximaal het niveau van de provinciale VIV-taxatie op de vereiste BIO-bijdrage in mindering brengen. De taxatiewaarde conform de VIV-regeling bestaat uit de gecorrigeerde vervangingswaarde en een onkostenvergoeding op basis van NGE's (Nederlandse Grootte Eenheid) en renteschade. Voor het percentage van de waarde van de bedrijfsopstallen wordt aangesloten bij de betreffende provinciale VIV-regeling. Intensieve veehouderijen die het bedrijf verplaatsen naar een locatie die al in eigendom is, kunnen 80% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering brengen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de provinciale regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling).

Intensieve veehouderijen die beëindigen kunnen een bedrag tot maximaal het niveau van de provinciale regeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV-regeling) op de vereiste BIO-bijdrage in mindering brengen. De taxatiewaarde conform de BIV-regeling bestaat uit de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor het percentage van de waarde van de bedrijfsopstallen wordt aangesloten bij de betreffende provinciale BIV-regeling. Intensieve veehouderijen die het bedrijf beëindigen kunnen 40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering brengen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009, deelgebied Sleutelstraat



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 en bestemmingsplan Kom Hulsel, deelgebieden Vooreind, Kanten en nieuwe sportvelden

Bij de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde conform bovengenoemde VIV en BIV-regeling wordt rekening gehouden met de leeftijd van de stallen, eventueel uitgevoerde renovaties, het staltype en de stalsystemen. Bij alle stallen van de intensieve veehouderij dient de Kwantitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) als uitgangspunt bij het bepalen van de nieuwbouwkosten en afschrijvingstermijnen.

De omvang wordt bepaald op basis van de feitelijk aanwezige stalcapaciteit. Het aantal dieren en dierplaatsen kan echter niet hoger zijn, dan op basis van de vigerende milieuvergunning gehouden mag worden. Hierbij wordt gekeken naar zowel de capaciteit, zoals genoemd in de tekst van de vergunning, als de eventueel bijbehorende gewaarmerkte tekening. Op basis van de vergunning en bijbehorende tekening wordt het vergunde aantal dieren en dierplaatsen vastgesteld. In de taxatie wordt uitgegaan van het aantal vergunde dierplaatsen voor zover deze gerealiseerd zijn. Uitbreidingsplannen welke nog niet gerealiseerd zijn, worden niet meegenomen.

Indien stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer "in functie" zijn, kan alleen de sloopbijdrage hiervan in mindering worden gebracht op de vereiste BIO-bijdrage.

Vigerende bestemmingsplannen

Algemeen

Onderhavig plan is gelegen in twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (vastgesteld op 22 september 2009)
- Bestemmingsplan Kom Hulsel (vastgesteld op 22 april 2009)

BIO-regeling

In het kader van dit bestemmingsplan heeft de gemeente een 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties Reusel-De Mierden (2008)' opgesteld. Deze gebiedsvisie geldt voor de verschillende bebouwingsconcentraties (clusters en linten) binnen de gemeentegrenzen om daarmee de kaders van de reikwijdte van de beleidsnota 'Buitengebied In Ontwikkeling' (BIO) aan te geven. Deze notitie richt zich op de kwaliteitsverbetering (i.c. sloop, landschappelijke inpassing) van clusters en linten in ruil voor (extra) mogelijkheden voor verbrede landbouw/landbouw met een neventak, VAB-beleid en Ruimtevoor- Ruimte.

Bestemmingen

Het plangebied heeft verspreid over de twee bestemmingsplannen diverse bestemmingen:

1. Deelgebied Sleutelstraat; bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij';
2. Deelgebied Vooreind; bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij';
3. Deelgebied Kanten westelijk deel; bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden -1';
4. Deelgebied Kanten oostelijk deel; bestemming 'Sport';
5. Deelgebied Nieuwe sportvelden; bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden -1'.

Ter plaatse van het deelgebied aan de Sleutelstraat zijn enkel bedrijven toegestaan die agrarisch gericht zijn.

Tot slot is het noemenswaardig te vermelden dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.6.2) de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Welstandsnota 2004
Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten worden beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Het bestaansrecht van dit toezicht is gebaseerd op een tweetal redenen, namelijk:

- het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang;
- het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven.

Burgemeester en Wethouders zijn bestuurlijk verantwoordelijk voor het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht vindt plaats tijdens de behandeling van bouwvergunningsaanvragen door de gemeente. De toetsing aan redelijke eisen van welstand is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld.

Voor de reguliere aanvragen bouwvergunning wordt het toetsingsinstrumentarium ten aanzien van het welstandstoezicht gekoppeld aan de zogenaamde gebiedscriteria. Het uitgangspunt bij deze criteria is dat de beoordeling op redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld van waar een bouwwerk binnen de gemeente ligt.
Het werken met gebiedscriteria veronderstelt allereerst dat de gemeente in een aantal logisch te onderscheiden geografische eenheden kan worden onderverdeeld. De deelgebieden zijn onderscheiden op basis van:

- ontstaansgeschiedenis;
- ruimtelijke verschijningsvorm;
- bouwperiode;
- functie.

De betreffende ontwikkelingslocaties aan het Vooreind en de Kanten vormen deels onderdeel van het welstandsgebied ‘historische dorpskernen en bebouwingslinten’ en deels van het buitengebied. Aangezien alle drie de ontwikkelingslocaties aansluiten op de bebouwing in de kern, wordt in dit beeldkwaliteitplan uitgegaan van de bepalingen van het welstandsgebied ‘historische dorpskernen en bebouwingslinten’.

De historische dorpskernen en bebouwingslinten kenmerken zich door een relatief dunne, open bebouwing en een variatie in de bebouwing, de functies en de openbare ruimte. De historische dorpsgebieden en bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde en zijn de schakels binnen het netwerk van oude wegen. De karakteristiek van de historische dorpskernen en de bebouwingslinten staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. De kleinschalige, gevarieerde dorpsbeelden zijn gevoelig voor veranderingen. Ook gevoelig zijn de achtererven van oude bebouwingslinten, die gekeerd zijn naar het buitengebied.
Het welstandsbeleid van de gemeente richt zich op het behoud van het dorpse karakter van de historische dorpskernen en bebouwingslinten door het tegengaan van verstening en het veilig

stellen van de huidige karakteristieken. De gebiedscriteria uit de welstandsnota hebben als basis gediend bij het opstellen van de beeldkwaliteiteisen in hoofdstuk 3.

Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplan Buitengebied 2009
Specifiek voor het buitengebied heeft de gemeente in het kader van het bestemmingsplan buitengebied een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Hiermee wil de gemeente het thema beeldkwaliteit een eigen plek geven binnen het ruimtelijk beleid voor het buitengebied naast het thema ruimtelijk-functionele kwaliteit. De paragraaf bevat de beleidsmatige richtlijnen voor de versterking van de beeldkwaliteit in het buitengebied. Omdat de drie ontwikkelingslocaties gelegen zijn in de overgang van de bebouwing van de kern naar de bebouwing in het buitengebied, zijn een aantal beeldkwaliteitseisen relevant voor de ontwikkeling. Het betreft onder andere de landschappelijke inpassing van percelen in de overgang naar het omringende open landschap.

Bebouwing algemeen
De gemeente wil nieuwe gebouwen en bouwwerken op een goede wijze inpassen in de landschaps- en bebouwingsstructuur. Wat betreft maatvoering dienen nieuwe woningen en bijgebouwen rekening te houden met de volgende eisen/wensen:

- De bebouwing wordt afgestemd op de kenmerken van het gebied. Zo wordt er rekening gehouden met bestaande landschappelijke structuren, bebouwingsstructuren en rooilijnen.
- In open landschappen en open clusters en linten blijven doorzichten naar de directe omgeving behouden.
- De afzonderlijke gebouwen moeten een harmonieus, samenhangend ensemble vormen.
- Wat betreft geledingen detaillering van gebouwen/bouwwerken dient het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop te staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of dakpannen en de gevels dienen bij voorkeur te bestaan uit baksteen.

Landschappelijke inpassing algemeen
Een fraaie en functionele erfindeling en erfbeplanting kan de beeldkwaliteit versterken. De gemeente vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.
Nieuwe ontwikkeling wat betreft bebouwing en/of functietoekenning moet worden afgestemd op bestaande beplantingen, monumentale bomen, cultuurhistorische waardevolle bomen en oude bomen worden waar mogelijk ingepast in het plan. Herstel van 'historische' beplanting langs percelen in wenselijk.

Aanvullend op de gebiedscriteria voor het welstandsgebied 'historische dorpskernen en bebouwingslinten' hebben ook de criteria uit de beleidsparagraaf bestemmingsplan buitengebied als basis gebied bij het opstellen van de beeldkwaliteiteisen in hoofdstuk 3.

4.4 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Onderhavig plan past grotendeels binnen de visie van de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties aangezien diverse deelgebieden in bebouwingsconcentraties gelegen zijn. Voor wat betreft de woningbouw aan het westelijk deel van kanten (dat gelegen is buiten de bebouwingsconcentraties en buiten het stedelijk gebied) is in de toetsing aan het provinciale

beleid een verantwoording opgenomen. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van het sportcomplex.

In het kader van onderhavig plan is op basis van de beleidsnota Uitvoering tegenprestatie BIO-woningen een BIO-berekening gemaakt. Uit deze berekening, gemaakt door Gloudemans, is een bepaalde taxatiewaarde van de te slopen opstallen naar voren gekomen. Op basis van deze waarde is bepaald dat de initiatiefnemer 8 BIO-woningen ter compensatie mag realiseren. Ten aanzien van onderhavig plan betreft de sloop van de bedrijfsgebouwen dus de vereiste kwaliteitsverbetering in het kader van de tegenprestatie.

De omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het deelgebied aan het Vooreind is passend binnen het vigerende gemeentelijk beleid aangezien het bestemmingsplan deze mogelijkheid al biedt middels een wijzigingsbevoegdheid. Van deze bevoegdheid wordt in onderhavig geval geen gebruik gemaakt aangezien de bedrijfsomzetting onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling waarbij onder andere twee BIO-woningen aan het Vooreind gerealiseerd wordt, hetgeen niet passend is binnen de wijzigingsbevoegdheid.

De uitbreiding van het sportcomplex en de bouw van BIO-woningen is niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan vormt derhalve hiervoor de (nieuwe) juridische basis.

Ten aanzien van de welstandsnota en de beeldkwaliteitsparagraaf wordt rekening gehouden met de gestelde voorwaarden. In hoofdstuk 3 van de voorliggende toelichting is hier de nodige aandacht aan besteed.

5 Planologische relevante milieuaspecten

5.1 Bodem

Door Lankelma uit Oirschot is voor de diverse locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken dateren van februari 2011.

De onderzoekslocaties zijn opgedeeld in drie locaties:
- Locatie De Kanten ong. (sportvelden)
- Locatie de Kanten
- Locatie Vooreind

Uit de onderzoeken blijkt dat geen van de locaties dusdanige bodemverontreinigingen bevat dat deze een belemmering zouden kunnen vormen voor de geplande ontwikkelingen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

5.2 Wegverkeerslawaai

Alle deelgebieden waar woningbouw plaats vindt zijn gelegen in een 30 km/u zone. Om deze reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Voor wat betreft de bedrijfswoningen aan de Sleutelstraat geldt dat dit bestaande woningen betreft. Derhalve vinden ter plaatse geen akoestische veranderingen plaats in het kader van onderhavig plan.

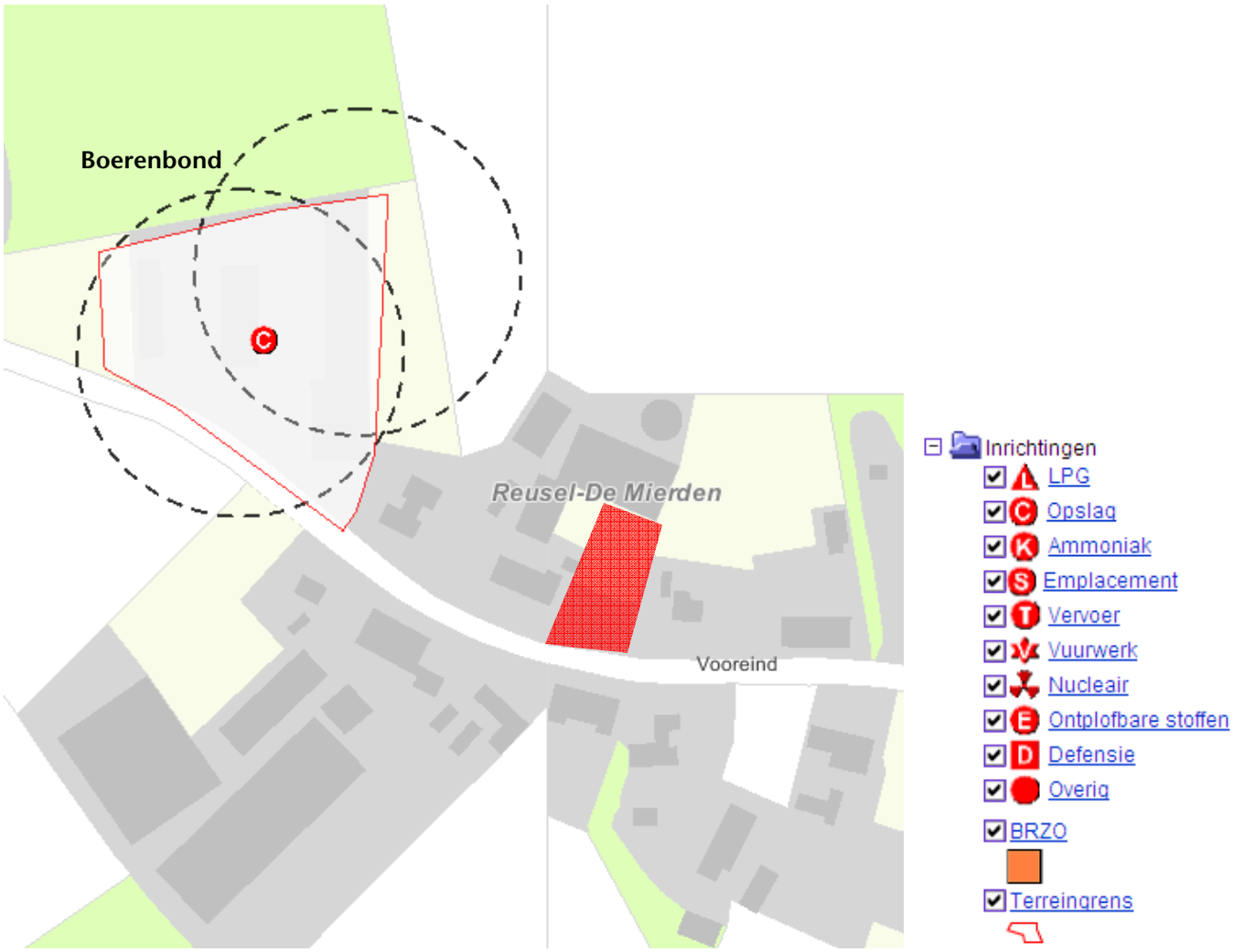
5.3 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.
Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen
De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Ten westen van het deelgebied aan het Vooreind is de Boerenbond gelegen. Deze inrichting is opgenomen in het activiteitenbesluit. Het deelgebied is gelegen buiten de hindercontouren van de Boerenbond en derhalve zijn er geen belemmeringen.



Uitsnede risicoatlas, provincie Noord-Brabant, deelgebied Vooreind

In de omgeving van de deelgebieden aan de Kanten zijn geen bedrijven/inrichtingen aanwezig die in relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit is bepaald op basis van de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.

Transport
In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van de deelgebieden zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Voor de deelgebieden zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoorwegen, buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' (onderdeel van de Wet milieubeheer) in beeld te worden gebracht.

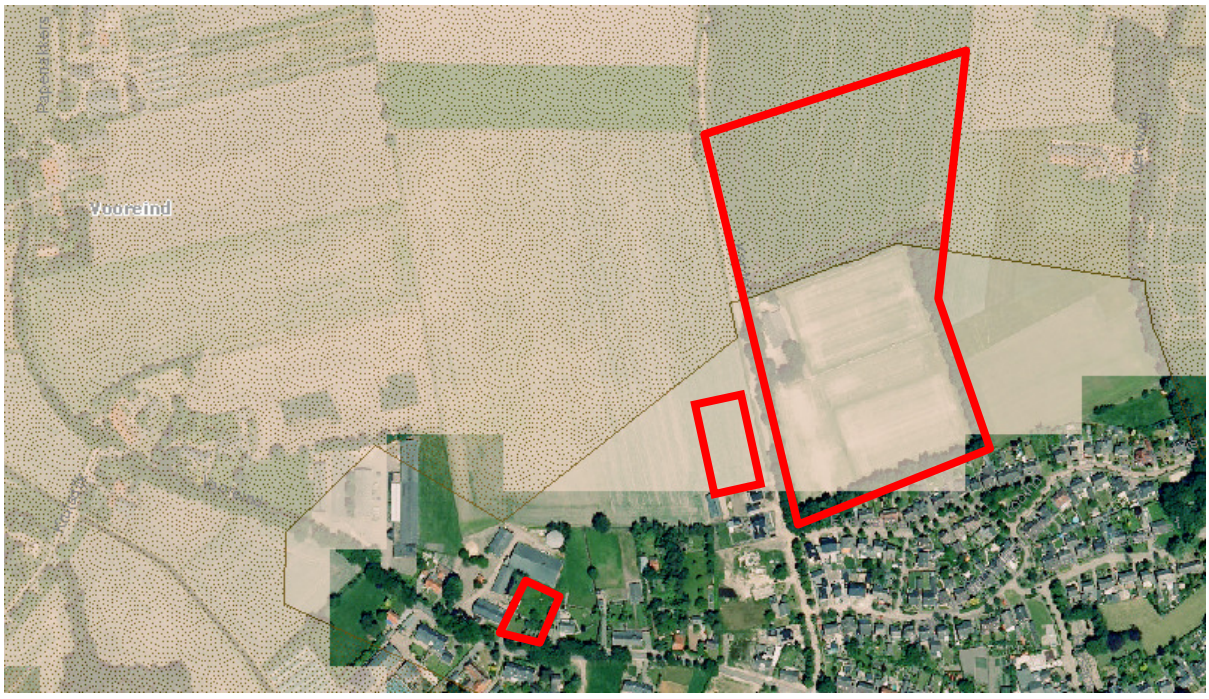
De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie van NIBM betreft 3% van de grenswaarde.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, deelgebied Sleutelstraat



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, deelgebieden Vooreind, Kanten en nieuwe sportvelden

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningprojectlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet dan worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen.

Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

De omzetting van de bedrijfsbestemming aan de Sleutelstraat heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Ter plaatse wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, een dergelijke ontwikkeling heeft juist een positief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Voor wat betreft de woningbouw aan het Vooreind en de Kanten geldt dat het gaat om de realisatie van 8 nieuwe woningen verspreid over 3 locaties. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal dat de er nagenoeg geen verandering in de verkeersaantrekkende werking van de locatie zal plaats vinden. Om deze reden kan het project gezien worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Op de te ontwikkelen locaties aan het Vooreind en de Kanten zijn geen gebouwen, objecten of landschappelijke elementen te vinden die cultuurhistorische waardevol zijn. Voor onderhavig project zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig betreffende dit aspect.

Archeologie
Ten aanzien van dit aspect is ter bescherming van eventuele archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, hetgeen bepaald is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant.

Bij werkzaamheden waarbij de gronden dieper dan 40 cm geroerd worden is een omgevingsvergunning vereist waar uit blijkt dat ten aanzien van archeologie geen belemmeringen aanwezig zijn. Middels een archeologisch onderzoek kan bepaald worden of ter plaatse daadwerkelijk archeologische waarden zijn en of er een omgevingsvergunning vereist is.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De intensieve veehouderij aan de Sleutelstraat wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan gesaneerd. De nieuwe bedrijfsbestemming maakt bedrijven mogelijk binnen de milieukundige categorieën 1 en 2, hetgeen een minder zware categorie betreft dan de intensieve veehouderij. De milieukundige situatie ter plaatse wordt hierdoor verbeterd.

Uit een onderzoek, uitgevoerd oor de SRE, blijkt dat in de omgeving van de deelgebieden aan het Vooreind en aan de Kanten geen bedrijven aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woningen of waar onderhavig plan een belemmering/ beperking voor zou kunnen vormen.

5.7 Natuur en ecologie

In april 2011 is door IJzerman advies uit Tilburg een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd in het kader van mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of actuele beschermde natuurwaarden van de locatie worden bedreigd.

In de quickscan flora en fauna wordt vooraf een inschatting gemaakt van de effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden zullen hebben. Daarnaast wordt ook vanuit het oogpunt van planologische gebiedsbescherming naar de locatie gekeken.

Advies

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of Natura- 2000 gebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- 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.
- De bomenrijen rondom de locatie Sportpark zouden dienst kunnen doen als potentiële foerageer- of trekroute voor vleermuizen. Indien er totale verwijdering van deze lijnvormige structuur zal plaatsvinden, is vervolgonderzoek naar de gebruiksfunctie van de bomenrij voor vleermuizen noodzakelijk.
- Indien de lijnvormige structuur blijft bestaan is onderzoek niet noodzakelijk.
- 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 eventuele kapwerkzaamheden 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 gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige3 te worden uitgevoerd.
- Er is een zeer klein risico dat braakliggende bouwterreinen door rugstreeppadden kunnen worden gekoloniseerd. Ter voorkoming hiervan wordt aangeraden om geen pas gegraven ondiepe open wateren of poelen te maken of te laten bestaan in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.

5.8 Water

Beleid

Waterbeheerplan III 'Krachtig water'
Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:
- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten
Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water
In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op

de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water
Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water
Voor het thema schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem
Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbeterd.

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

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe in het plangebied met hemelwater wordt omgegaan.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk
De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter

ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Watertoets
Van belang is dat de ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Enkele thema's, welke voor toekomstige ontwikkelingen relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het waterschap, zijn hieronder kort beschreven.
Het is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aan te leggen op het betreffende perceel, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken via een gescheiden hemelwaterstelsel uiteindelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of geïnfiltreerd wordt in de bodem. Het afkoppelen geschiedt met inachtneming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwater- rioolzuiveringsinstallatie.

Hoeveel de toename aan verhard oppervlak, per deelgebied, betreft is nog niet duidelijk aangezien de exacte invulling van de bouwvlakken nog niet bekend is.

In het kader van onderhavig plan kan worden gesteld dat alle nieuwbouwplannen hydrologisch neutraal uitgevoerd worden. Hetgeen betekent dat infiltratie op eigen terrein plaats zal vinden. In de nabije omgeving van de deelgebieden aan de Kanten zijn diverse sloten aanwezig waar, bij een nood, het hemelwater op afgekoppeld kan worden. Bij een verdere uitwerking van de bouwplannen zal bepaald moeten worden op welke wijze de infiltratie plaats zal vinden.

Voor de afvoer van het vuilwater zal het nieuwe rioolstelsel aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel in het openbare gebied.

Daarnaast is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen niet-uitlogende bouwmaterialen toe te passen: dus geen zink, koper, zacht PVC en lood. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt. In het kader van onderhavig plan wordt rekening gehouden met deze verplichting.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn op de projectlocatie geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Kom Hulsel' van de gemeente Reusel-De Mierden en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. De bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn grotendeels overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en daar waar nodig afgestemd op onderhavig plan. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1
- Artikel 4 Bedrijf
- Artikel 5 Groen
- Artikel 6 Sport
- Artikel 7 Wonen
- Artikel 8 Wonen – Uit te werken
- Artikel 9 Waarde - Archeologie

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1
Deze bestemming is toegekend aan de gronden die voorheen onderdeel uitmaakte van de bedrijfsbestemmingen aan de Sleutelstraat en het Vooreind. Met de wijziging van de bestemmingen is het overschot van de voormalige bestemmingsvlakken bestemd met deze bestemming. Voor wat betreft de regeling is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Bedrijf
Het deelgebied aan de Sleutelstraat heeft deels deze bestemming gekregen. Ter plaatse geldt dat bedrijven zijn toegestaan binnen de milieucategorieën 1 en 2 uit de staat van de bedrijfsactiviteiten. Tevens is per bouwvlak een maximale oppervlaktemaat van 400 m² aangehouden voor bedrijfsgebouwen. Hierbij geldt dat ter plaatse van huisnummer 13 de bestaande schuur meegerekend dient te worden in de maximale oppervlaktemaat aan bedrijfsbebouwing. Tot slot is per bouwvlak 1 bedrijfswoning toegestaan.

Groen
Ter aankleding en landschappelijke inpassing van de sportvelden hebben diverse gronden een groenbestemming gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Sport
Het bestaande noordelijke sportveld heeft samen met de twee nieuwe sportvelden deze bestemming toegewezen gekregen. Voor wat betreft de regeling is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Kom Hulsel'. Binnen deze bestemming is aanvullend een specifieke bouwaanduiding – lichtmast opgenomen. Lichtmasten mogen in verband met (licht)overlast enkel op de gronden gerealiseerd worden die binnen deze aanduiding gelegen zijn.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen alsmede bedrijven aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van de bestemming 'Wonen'. Qua regeling is aangesloten op de regeling voor de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

De bouwregels voor woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

De hoofdgebouwen van de woningen zijn qua inhoud gemaximaliseerd op 750 m³, daarnaast dienen de hoofdgebouwen op minimaal 15 m uit de as van de weg gerealiseerd te worden. Middels een aanduiding is het aantal maximale wooneenheden per bestemmingsvlak aangegeven. Een bijzonderheid zijn de twee woningen aan het Vooreind, aangezien dit een langgevelboerderij dient te worden is hier een aanduiding twee-aaneen opgenomen. Tevens is de goot- en bouwhoogte afwijkend van de rest van de woonbestemming (lager). Op deze manier wordt de verschijningsvorm van dit hoofdgebouw gereguleerd.

Wonen – Uit te werken
De gronden met deze bestemming zijn gereserveerd voor (maximaal 12) grondgebonden woningen die in de toekomst (tweede deel van onderhavige planperiode) gerealiseerd kunnen worden. Tevens kan de gewenste ontsluiting binnen deze uit te werken bestemming gerealiseerd worden. Middels een uitwerkingsplan kan de invulling van het gebied verder vormgegeven worden. In het uitwerkingsplan dient een verantwoording plaats te vinden dat de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende aspecten: bodem, water, flora en fauna, wegverkeerslawaai, archeologie en cultuurhistorie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en kabels en leidingen.

Waarde – Archeologie (Dubbelbestemming)
De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

In gevallen waarin een omgevingsvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van de archeologisch deskundige) aan of zij Inventariserend Veldonderzoek noodzakelijk achten (en zo ja op welke wijze).

Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestelde bodemingreep en van de specifieke archeologische vraagstelling die voor de locatie geldt. Als aanvullend onderzoek noodzakelijk is,

wordt op basis van de resultaten daarvan beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van de omgevingsvergunning worden verbonden. De voorwaarden kunnen zijn: planaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan.

De kosten van het archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

7 Vooroverleg en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van onderhavig plan is de eerder opgestelde ruimtelijke ordening (ten behoeve van de projectbesluit procedure die uiteindelijk niet afgerond is) ter beoordeling gestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap de Dommel. Het waterschap heeft middels een zienswijze gereageerd. De provincie Noord-Brabant heeft geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt in het kader van het plan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend tegen het plan. Het betreft hier een tweetal zienswijzen van burgers (deze zijn anoniem opgenomen) en een zienswijzen van het waterschap De Dommel.

De ingediende zienswijzen worden samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Ad 1.
Reclamant brengt het volgende naar voren:

a. Aantasting van het karakteristieke en open landschap door bebouwing van dit deel van Kanten. Er is dan geen open structuur meer, gezien vanaf Kanten en Eversacker, waardoor het gevoel van vrijheid wordt aangetast en een waardevermindering optreedt van diverse woningen aan Kanten en Eversacker.

Beantwoording
Aan de oostzijde van Kanten en ten noorden van Eversacker ligt het sportpark 't Kantje. Vanwege de ligging aan het sportpark is nu vanaf Eversacker geen sprake van een open structuur. Drie Bio-woningen zijn gepland ten noorden van Eversacker aan de weg Kanten. Ten oosten van deze woningen is de bestemming Wonen gelegd, die in de toekomst uitgewerkt wordt voor woningbouw.

In verband met de realisering van drie woningen aan de westzijde van Kanten, aansluitend aan de woning Kanten 15, wordt daar de openheid gezien vanaf Kanten enigszins verminderd. Tegenover deze woningen aan de oostzijde van Kanten is het sportpark gelegen. Van aantasting van een karakteristieke en open structuur is dan ook geen sprake. Of er sprake is van waardevermindering van woningen kan pas worden beoordeeld als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en er concrete verzoeken om planschade worden ingediend.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

b. Reclamant verwacht, dat het ledenaantal van de voetbalclub zal dalen en in verband daarmee is het de vraag of de investering voor een groter sportpark wel goed doordacht is, omdat naar zijn mening het huidige sportpark nog prima voldoet ook richting toekomst.

Beantwoording
In verband met de geplande woningen ten noorden van Eversacker is sprake van een gedeeltelijk verplaatsing van het sportpark. Wat er aan de zuidkant afgaat komt er aan de noordkant bij. Van een vergroting van het sportpark is geen sprake. In eerste instantie wordt een oefenveld aangelegd aan de noordkant van het te verplaatsen sportpark, dat voldoet aan de door de KNVB te stellen eisen, terwijl er ook 20 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

c. Er is geen vraag naar grote woningen in Hulsel, maar naar starters- en seniorenwoningen. Bovendien zijn er in Hulsel nog grote kavels te koop en zijn er volgens reclamant nog andere locaties waar serieus naar gekeken kan worden om deze Bio-woningen te bouwen.

Beantwoording
De gemeente tracht een zo gevarieerd mogelijk type kavels te bieden, zowel grote als kleine kavels.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

Ad 2. Waterschap De Dommel
Reclamant brengt het volgende naar voren.
a. Graag ziet hij een korte uiteenzetting van het derde waterbeheerplan “Krachtig water” en de beleidsnotitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk”.

Beantwoording
De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard.

b. Door de realisatie van acht nieuwe woningen moet worden aangegeven hoe daarmee wordt omgegaan in verband met infiltratie van water.

Beantwoording
In paragraaf 5.8 is voldoende aandacht besteed aan de waterhuishouding, in casu een verbeterd gescheiden rioolstelsel, hydrologisch neutraal bouwen en dergelijke. Daarmee is voldoende aandacht besteed aan water in de toelichting van dit bestemmingsplan. Bij de vergunningverlening van de woningen worden concrete voorwaarden gesteld op het gebied van genoemde onderwerpen.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

c. In de begrippenlijst moet een omschrijving van het begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” worden opgenomen.

Beantwoording
Dit begrip zal worden opgenomen. De omschrijving luidt:

"water en waterhuishoudkundige voorzieningen"
Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera".

Dit onderdeel van de zienswijze dient gegrond te worden verklaard.

Ad 3.
Reclamant brengt het volgende naar voren.

a. De beoogde drie Bio-woningen aan de westzijde van Kanten, gesitueerd naast de woning van cliënt verstoren zijn uitzicht in sterke mate. Daarmee behoefde hij gelet op gemeentelijk en provinciaal beleid ook geen rekening te houden. In verband met het begrip "zorgvuldig ruimtegebruik" moet voor woningbouw gezocht worden naar uitbreidingsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Door deze invulling is daarvan geen sprake.

Beantwoording
Door de beoogde toevoeging van woningen aan de westzijde van Kanten wordt het uitzicht inderdaad beperkt. Aan het huidige uitzicht kunnen geen blijvende rechten ontleend worden. Omdat er vooralsnog geen geschikte alternatieve locaties voorhanden zijn en bovendien deze locatie wel geschikt is en beschikbaar is hiervoor gekozen.

Dit onderdeel van de zienswijze dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

b. De realisering van woningen aan de westzijde van Kanten is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.
   Op 27 september 2010 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie. In dat overleg is aangegeven, dat woningbouw ten westen van Kanten past binnen provinciaal beleid, omdat de locatie ligt in het kernrandgebied van Hulsel. Deze locatie is gekozen in het kader van een zorgvuldige afweging van belangen, te weten de sanering van een drietal intensieve veehouderijbedrijven, de gedeeltelijke verplaatsing van het sportpark, die ook in overeenstemming is met provinciaal beleid en de beschikbaarheid van grond.

   Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar archeologie, geluid en flora en fauna.

Beantwoording

- Archeologie: op basis van de provinciale waardenkaart is ter plaatse van de geplande woningen aan de westzijde van Kanten de aanduiding middelhoge of hoge archeologische waarde van toepassing. Ter bescherming van deze waarden is hier een dubbelbestemming van toepassing, te weten "Waarde – Archeologie". Alvorens op die locatie gebouwd kan worden vindt er een archeologisch onderzoek plaats.

- Geluid: Zoals in de toelichting is aangegeven zijn de gebieden waar woningbouw plaatsvindt gelegen in een 30 km/u zone. Daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
- Flora- en fauna-onderzoek: Ten tijde van de tervisielegging van het plan was het onderzoek gaande. Gebleken is, dat de ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op natuurgebieden. Ontheffingen op grond van de Flora- en faunawet behoeven niet te worden aangevraagd. Het onderzoeksrapport heeft weliswaar niet ter inzage gelegen, maar er zijn geen belangen geschaad.

Gelet op het vorenstaande dienen deze onderdelen van de zienswijze ongegrond te worden verklaard.