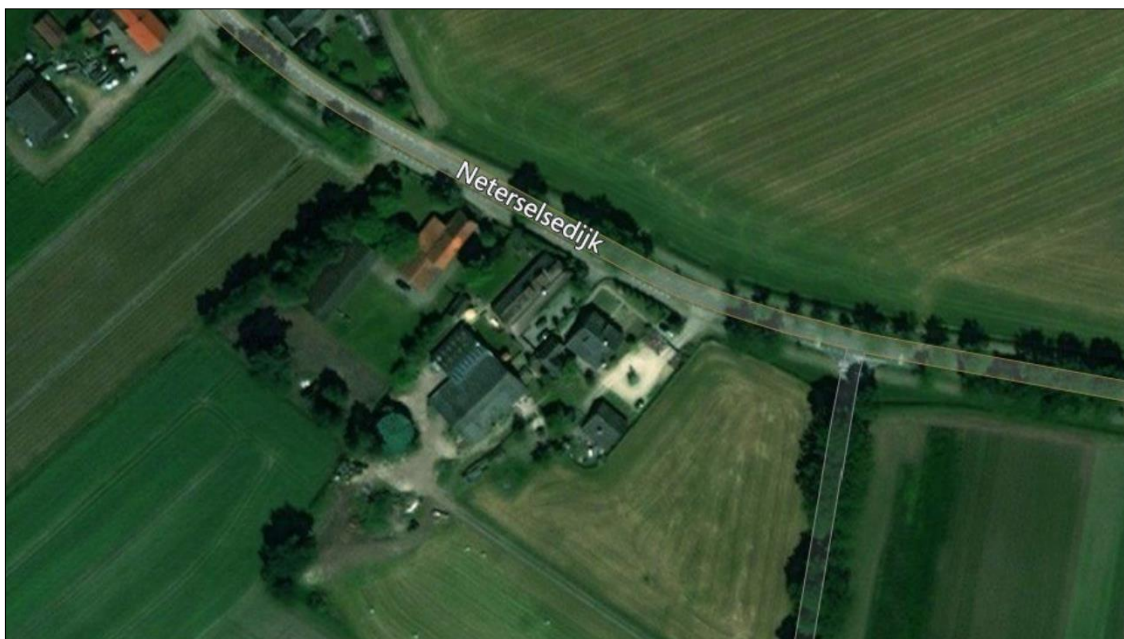


Bestemmingsplan,

Neterselsedijk 34a-36 Lage Mierde



projectnummer	16.959
kenmerk	R-JVO/1191
status	Vastgesteld
versie	3
aantal pagina's	39
datum	13 juli 2021
auteur	Ing. J. Voortman
paraaf	

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Voortman', is written over a light blue grid background. The signature is stylized with large, sweeping loops.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Nationaal beleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	ONDERZOEK	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Akoestiek	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Milieuhinder, geur en spuitzones	23
4.5	Bodemkwaliteit	26
4.6	Waterhuishouding	26
4.7	Ecologie	29
4.8	Archeologie	30
4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Gezondheid	32
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling	33
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Regels	35
5.4	Bestemmingen	36
6	UITVOERBAARHEID	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7	PROCEDURE	39
7.1	Vooroverleg	39
7.2	Vervolg van de procedure	39

Bijlagen:

- Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Nota van zienswijzen

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied 2009, herziening Neterselsedijk 34a-36
IMRO idn	NL.IMRO.1667BPBneter0064-VO01
Versie voorontwerp	16 februari 2019
Versie ontwerp	2 september 2020
Versie vastgesteld	13-07-2021
Opgesteld door	J. Voortman

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de locaties Neterselsedijk 34a en Neterselsedijk 36 te Lage Mierde, gemeente Reusel-De Mierden, hierna gezamenlijk 'plangebied' genoemd. De locatie Neterselsedijk 34a is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' voorzien van een woon bestemming. De locatie Neterselsedijk 36 is voorzien van de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' met bouwvlak, waarbij tevens een bedrijfswoning wordt toegestaan.

De gronden rondom de Neterselsedijk 34a en 36 zijn jaren in eigendom geweest van de vader van de initiatiefnemers (inmiddels is deze locatie in handen van de 5e generatie van de familie). Destijds was er op de locatie Neterselsedijk 36 een rundveehouderij gevestigd. De meest recente milieuvergunning voor het bedrijf dateert uit 2003. Nadien zijn de gronden en opstallen in eigendom gekomen van de initiatiefnemers. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en de nieuwe eigenaren wensen ook geen veehouderij meer te beginnen. De huidige locatie biedt geen mogelijkheden om een bedrijf te exploiteren met voldoende economisch perspectief. Het gecombineerd eigendom van gronden en opstallen, het feitelijk gebruik dat afwijkt van het planologisch toegestane gebruik en de toekomstige wensen van de zussen leiden er toe dat het noodzakelijk is dat er een eenduidige, heldere en passende juridische regeling komt voor de betreffende percelen.

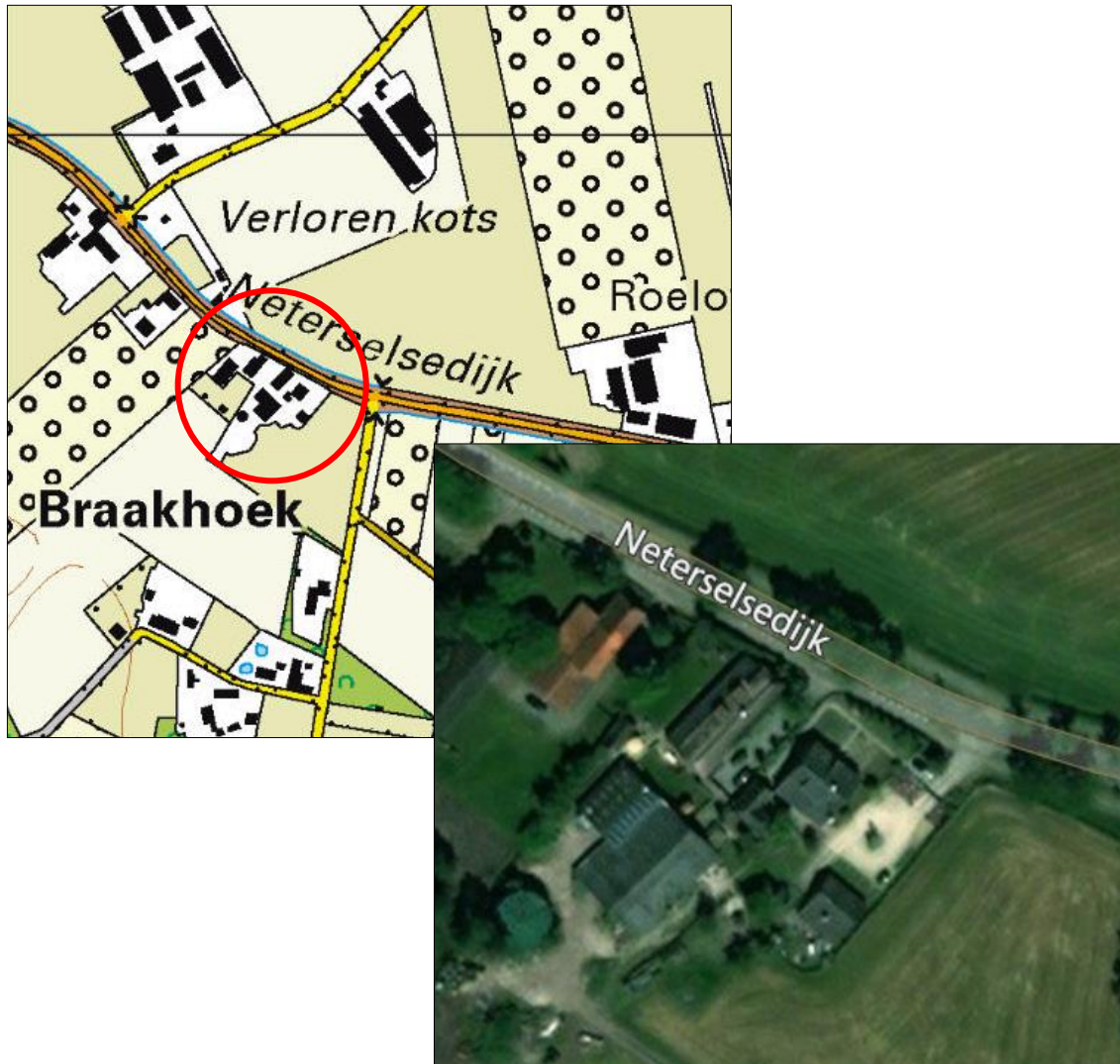
Dat betekent, dat de beide initiatiefnemers de grondgebonden veehouderij aan de Neterselsedijk 36 definitief saneren, waarbij een woonbestemming resteert in combinatie met een bestaande kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast (max 150 m²). De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gedeeltelijk gesloopt, waarbij de overblijvende rundveestal (die in eigendom is van de initiatiefnemer op het adres Neterselsedijk 34a, maar planologisch gezien binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' is gelegen) wordt toegevoegd aan de woning Neterselsedijk 34a.

Deze beoogde herontwikkeling van het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Neterselsedijk in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. De Neterselsedijk verbindt de kernen Lage Mierde en Netersel. In afbeelding I is het plangebied weergegeven, waarbij het plangebied op luchtfoto nader is uitgelicht.

Afbeelding I: ligging plangebied



Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen. De locatie Neterselsedijk 34a betreft één perceel, te weten: gemeente Reusel, sectie K, nummer 1253 en heeft een oppervlakte van 1.086 m². De locatie Neterselsedijk 36 is gelegen op de percelen gemeente Reusel, sectie K, nummers 1397 en een deel van 1395 en heeft een oppervlakte van 1.693 m². De aanpalende landbouwgrond is eveneens in eigendom van de initiatiefnemers en betreffen de percelen gemeente Reusel, sectie K, nummers 1396, 1398 en 1399 met een gezamenlijke oppervlakte van 17.187 m². Deze gronden worden deels ingezet voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de gezamenlijke herontwikkeling van de locaties Neterselsedijk 34a en 36 ten doel. De grondgebonden veehouderij aan de Neterselsedijk 36 zal worden omgezet naar wonen in combinatie met het exploiteren van de reeds vergunde Bed & Breakfast. De bedrijfsgebouwen en verhardingen worden gedeeltelijk gesaneerd. Het resterende bedrijfsgebouw wordt toegevoegd aan de woning Neterselsedijk 34a en gebruikt voor (statische) opslag voor de eenmanszaak van initiatiefnemer. Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van het huidige plangebied en de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk drie wordt een overzicht gegeven van het vigerend beleidskader. Er wordt aandacht besteed aan het voor het plangebied relevante rijks-, provinciaal/regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk vier behandelt de onderzoeken naar de sectorale aspecten. De juridische planbeschrijving wordt in hoofdstuk vijf weergegeven en de economische uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk zes.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie plangebied

De locatie Neterselsedijk 34a is thans bestemd en in gebruik als burgerwoning. De woning betreft een beeldbepalende dwarsgevelboerderij. Naast de woning is nog een klein bijgebouw aanwezig. Afbeelding II geeft een impressie van de locatie Neterselsedijk 34a in de huidige situatie.

Afbeelding II: huidige situatie plangebied, locatie Neterselsedijk 34a (Bron: Google Streetview)



De locatie Neterselsedijk 36 te Lage Mierde was in gebruik voor de grondgebonden veehouderij in de vorm van een melkveehouderij. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en verhardingen ten behoeve van de veehouderij. Navolgende dieren aantallen zijn vergund op de veehouderij aan de Neterselsedijk 36:

Afbeelding III: Vergunde dieren aantallen Neterselsedijk 36 (Bron: WEB BVB provincie Noord-Brabant)

5094 BD, Neterselsedijk 36, LAGE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikingsdatum: 25-11-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	12	49	0	3	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	15	66	0	4	0	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	4	25	0	2	0	1
Totalen						31	140	0	9	0	3

Sluit venster

Ter plaatse is thans sprake van een bedrijfswoning met garage en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal ca. 900 m². Afbeelding IV geeft een impressie van de locatie Neterselsedijk 36.

Afbeelding IV: Foto huidige situatie plangebied, locatie Neterselsedijk 36 (Bron: Google Streetview)



2.2 Toekomstige situatie plangebied

Neterselsedijk 36

Initiatiefneemster wenst primair te kunnen blijven wonen op de huidige locatie. Dit betekent dat een passende bestemming wordt opgenomen, zijnde een woonbestemming. Het oppervlak aan bijgebouwen mag in de nieuwe situatie op basis van het bestemmingsplan 100 m² bedragen en mag op basis van vergunningvrij bouwen onder voorwaarden worden uitgebreid tot 150 m². Bij het bepalen van deze oppervlakte voor vergunningsvrij bouwen gaat het niet om alleen de aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen, maar worden bijbehorende bouwwerken ook meegerekend.

De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt tevens gecombineerd met de lang gekoesterde wens van de initiatiefneemster om op het perceel een B&B te ontplooien die past bij het landelijke karakter van het gebied. Mensen met een binding met het landelijk leven zijn de doelgroep. De Bed & Breakfast is op 24 januari 2018 vergund (zaaknummer REU-2017-1133).

Neterselsedijk 34A

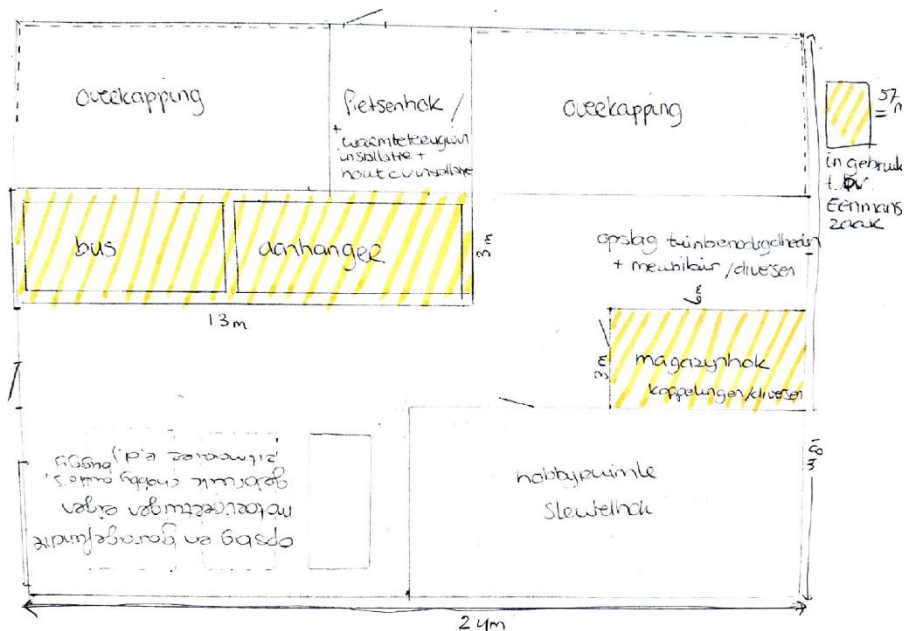
Achter de woning staat op de perceelsgrens een schuur. In afbeelding VI is de positie van de schuur met 'cultuurhistorische versterking gevels' weergegeven. Deze schuur is inmiddels niet meer in eigendom van beide initiatiefnemers gezamenlijk, maar van de initiatiefnemer woonachtig op het perceel Neterselsedijk 34a. De schuur wordt overwegend hobbymatig gebruikt als opslagvoorziening voor o.a. landbouwwerktuigen en hooi. Daarnaast vindt in die schuur ook opslag plaats van de eenmanszaak van de initiatiefnemer, zijnde een installatiebedrijf. De opslag bestaat hoofdzakelijk uit de stalling van de werkbus, aanhanger en klein materiaal (schroefjes etc.). In afbeelding V is de indeling van de schetsmatige indeling van de schuur in de nieuwe situatie weergegeven.

Gezien de aard en omvang (< 60 m²) kan de eenmanszaak worden aangemerkt als een service-dienstverlenend bedrijf aan huis. Het behoud van de schuur is derhalve essentieel om het aan huis gebonden bedrijf te kunnen blijven exploiteren. Ook de hobbymatige opslag van landbouwwerktuigen en hooi past binnen het overwegend agrarische karakter van het gebied.

Afbeelding V: overzicht te slopen bebouwing/verharding



Afbeelding VI: plattegrond schuur



Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de locatie Netterselsedijk 36 wordt de grondgebonden veehouderij omgezet naar een burgerwoning met recreatieve nevenactiviteiten. De bestaande verhardingen/voerplaten, de meststilo en een gedeelte van de rundveestal worden gesloopt. Van de oorspronkelijke stal blijft 312 m² intact exclusief de overkapping van 60 m². Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Verder is het plangebied reeds landschappelijk goed ingepast. Langs de Heikantsebaan en deels langs de

Neterselsedijk zijn bestaande laanbomen en houtwallen aanwezig en op de aanpalende landbouwgrond is een samen met De bestaande inheemse beplanting wordt gehandhaafd. Daar waar bestaande inheemse bomen/struiken deel gaan uitmaken van een geplande houtwal, worden de bestaande bomen/struiken gehandhaafd en wordt de beplantingsgrid hierop aangepast. Brabants Landschap een landschapselement gerealiseerd in de vorm van een laanbeplanting.

Verdere aanplant is voorzien op de volgende locaties:

- Ten oosten en zuiden van de stal in de vorm van een fruitboomgaard, deels omzoomd met een haag;
- Aan de westkant en zuidkant van het plangebied in de vorm van houtwal met gemengd bosplantsoen;
- Aanplant van solitaire eikenbomen op de aanpalende landbouwgrond;
- Versterking cultuurhistorische ensemble door renovatie muurdelen met authentieke Beerse steen en vervangen golfplaten aan de westkant van het dak door een authentiek verbeterd Hollands pannendak.

Afbeelding VII toont het inrichtingsplan en geeft een impressie van de landschappelijke inpassing van het plangebied alsook de bestaande landschappelijke inrichting. Deze maakt tevens onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering en instandhouding is geborgd.

Afbeelding VII: Impressie landschappelijke inpassing plangebied



Ontsluiting en parkeren

Er is sprake van een reeds bestaande situatie. Met de beoogde herontwikkeling zal de ontsluiting ter plaatse niet wijzigen.

De verkeersgeneratie verbetert als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Neterstelsedijk 34a is en blijft een reguliere burgerwoning in combinatie met een aan huis gebonden bedrijf met een gemiddelde verkeersgeneratie van 5 ritten /etmaal.

Met betrekking tot de locatie Neterselsedijk 36 is sprake van een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen. De Crow kent geen kengetal voor de verkeersgeneratie van een "agrarisch bedrijf". Gebruikt is daarom een vuistregel voor deze bedrijven. Deze vuistregel maakt gebruik van de verkeersgeneratie van bedrijven (geen kantoren) zijnde uit deze CROW-publicatie. Deze bedrijven genereren ongeveer 4,5 ritten/etmaal per arbeidsplaats (exclusief de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning). Voor agrarische bedrijven wordt aangenomen dat deze 1 arbeidsplaats per 1.000 m² bvo hebben. Dat betekent voor de locatie Neterselsedijk 36 een verkeersgeneratie van 4,5 + 5

(bedrijfswoning) ritten/etmaal. In de nieuwe situatie is sprake van een verkeersgeneratie van 5 ritten/etmaal, waarbij met name het zware vrachtverkeer als gevolg van het agrarische bedrijf vervalt.

Met betrekking tot het aspect parkeren liggen beide locaties op basis van de Crow in de zone 'buitengebied'. Voor deze zone hanteert de Crow voor een vrijstaande koopwoning een maximale parkeernorm van maximaal 2,8 en minimaal 2,0 parkeerplaats per woning. Op beide locaties is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het nationaal beleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4. In paragraaf 3.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied weergegeven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluit-vormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking”). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een agrarisch bedrijfsperceel waarbij meer oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt dan toegevoegd en de bestaande bedrijfswoningen worden omgeschakeld naar burgerwoningen. Met dit plan worden geen extra woningen of andere stedelijke functies mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat het doorlopen van de ladder niet noodzakelijk is.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord Brabant

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ op 14 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De kaderstellende elementen uit de Omgevingsvisie worden in de omgevingsverordening vertaald in regels. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een ‘Interim’ omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte.

Omdat de Interim verordening zoveel als mogelijk wil aansluiten bij de Omgevingswet is gekozen voor de doelgroepenbenadering (burgers en bedrijven, gemeenten of waterschappen). Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. In de omgevingsverordening staan algemene regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. De instructieregels moeten gemeenten nu al

toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Doorwerking plangebied



Afbeelding VIII: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In afbeelding VIII is een uitsnede weergegeven van de kaart bij deze verordening met daarop de projectlocatie aangemerkt. De locatie is gelegen in het Landelijk gebied binnen gemengd landelijk gebied. Ter plaatse van de planlocatie zijn diverse regels van toepassing. De regels die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling zijn hieronder verder uitgewerkt.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Artikel 3.9 van de omgevingsverordening ziet toe op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met voldoende kwaliteitswinst voor de locatie en de naaste omgeving. Om te kunnen voldoen aan de regeling omtrent ruimtelijke kwaliteit wordt de planlocatie landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is kort weergegeven in paragraaf 2.2. Daarnaast is de gehele landschappelijke inpassing als bijlage opgenomen bij de toelichting. De aanleg en instandhouding wordt geborgd middels een voorwaardelijke bepaling in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.9.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2: Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met dit plan wordt de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen in combinatie met recreatieve hergebruiksmogelijkheden en opslag mogelijk gemaakt in een gemengd landelijk gebied. In voorliggend bestemmingsplan is geborgd, dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voldaan wordt derhalve aan de voorwaarden voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

In het kader van de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit hanteert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Op basis van deze regeling wordt de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning beschreven als categorie 3-ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

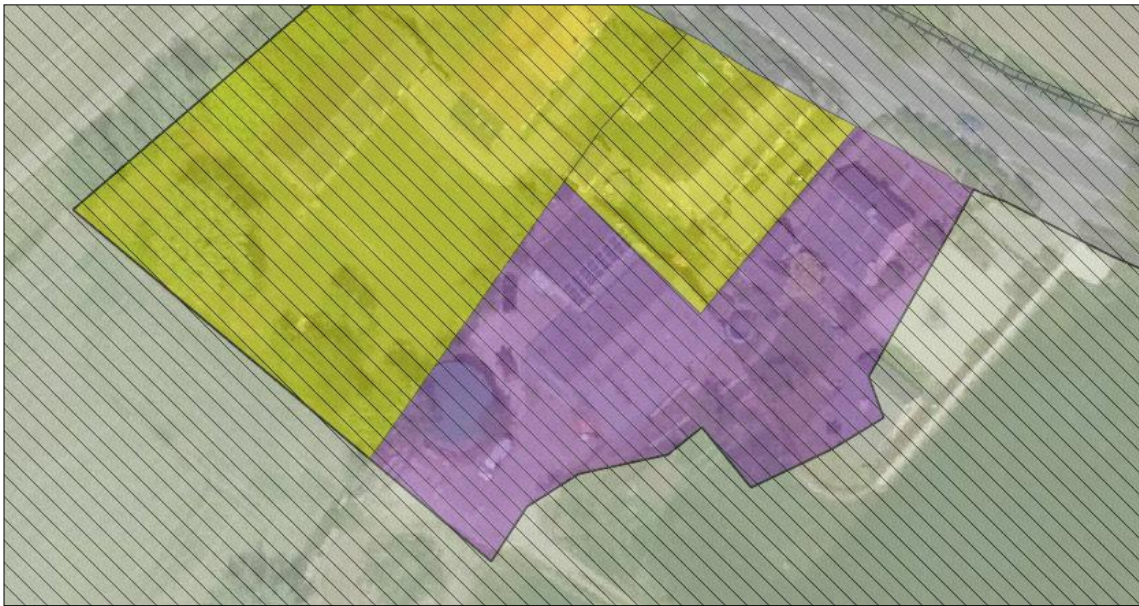
Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering alsook de investering in het landschap wordt verwezen naar berekening kwaliteitsverbetering zoals deze als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Per saldo voorziet de ontwikkeling in een aanzienlijk grotere investering in het landschap dan strikt noodzakelijk op basis van de berekening van de waardevermeerdering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 september 2009. Afbeelding VIII betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van het plangebied.

Afbeelding VIII: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van plangebied



De locatie Neterselsedijk 34a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. De locatie Neterselsedijk 36 is bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch' en kent de gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied'. Ter plaatse wordt derhalve een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met bijgebouwen.

Met de beoogde herontwikkeling zal de grondgebonden veehouderij aan de Neterselsedijk 36 worden omgezet in woonbestemming in samenhang met een kleinschalige recreatieve nevenactiviteit. De locatie Neterselsedijk 34a blijft een woonbestemming, waarbij het bestemmingsvlak wordt vergroot om de voormalige rundveestal binnen het bouwvlak te kunnen situeren. De beoogde herontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A'

Naar aanleiding van veel maatschappelijke onrust in de gemeente met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen van de intensieve veehouderij, heeft de gemeenteraad op 8 maart 2012 een voorbereidingsbesluit genomen. Naar aanleiding van dit voorbereidingsbesluit is voor de intensieve veehouderij een nieuw planologisch toetsingskader opgesteld.

De beoogde herontwikkeling betreft geen intensieve veehouderij. Het plan is derhalve niet in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A'.

Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de StructuurvisiePlus. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk(e) (type) gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is een strategie gekoppeld.

Buitengebied

'Ondernemen vóór het landschap' is het nieuwe adagium. In onzekere tijden met veel maatschappelijke en technologische veranderingen acht de gemeente het weinig zinvol om een gewenst eindbeeld over pakweg 15 jaar vast te leggen. De gemeente kiest ervoor om niet het eindbeeld maar de strategie om er te komen, vast te leggen. Aan elk(e) (type) gebied waar de gemeente in de omgevingsvisie aandacht aan besteed, is een strategie gekoppeld. Daarbij worden zes gebiedsstrategieën onderscheiden, waarbij per strategie wordt aangegeven op welk type gebied de strategie van toepassing is.

De zes gebiedsstrategieën zijn:

1. Primaat Bos en natuur;
2. Bestendigen van de bestaande situatie;
3. Primaat landschap;
4. Primaat water en klimaatadaptatie;
5. Ruimte voor gebiedsontwikkeling;
6. Primaat landbouw

Het plangebied ligt binnen de gebiedsstrategie 'Primaat Landschap'. Strategie voor dit landschap is het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Dit geldt met name voor de agrarische cultuurlandschappen die nu te veel te lijden hebben onder de schaalvergroting en de intensivering van de landbouw, de bedrijventerreinen bij Hooge en Lage Mierde, de openbare ruimte in de centra van Reusel, Hooge en Lage Mierde en Hulsel.

Het initiatief draagt bij aan de gewenste gebiedsstrategie voor het 'Primaat Landschap'. De agrarische functie wordt ter plaatse beëindigd en vervangen door kleinschalige woonfuncties met (recreatieve) nevenactiviteit in de vorm van een Bed & Breakfast. Tevens vindt ruimtelijk een kwaliteitsverbetering plaats door sloop van bebouwing, versterking van de cultuurhistorische uitstraling van de overige voormalige stal en de aanplant van inheemse planten.

Woonvisie 2018 - 2023

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het sturingskader voor actuele woningvraagstukken vastgesteld in de Woonvisie 2018-2023. De woonvisie biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningbouwvraagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd, waaronder investeren in de bestaande voorraad. Daaronder verstaat de gemeente het opknappen, verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande (verouderde) woningen. Het voorliggende initiatief voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. In woningaantal is sprake van een gelijkblijvend aantal woningen.

Verder is in het verleden door de initiatiefnemers van beide locaties geïnvesteerd in het opknappen en verduurzamen van de woningen. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Akoestiek

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg en/of spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

In de onderhavige situatie is sprake van de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dat betekent, dat er ter plaatse van het plangebied in het kader van de Wgh geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden opgericht. De Wgh is voor de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning niet van toepassing.

Bij de woning Neterselsedijk 36 is tevens een reeds vergunde verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een bed & breakfast aanwezig. Omdat deze reeds is vergund, maakt de bed & breakfast geen onderdeel meer uit van voorliggende ontwikkeling.

Kortom, vanuit akoestisch oogpunt zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige plan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bed & breakfast net als hotels en kantoren(vergaderzaal) niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Dit wordt o.a. bevestigd in eerdere uitspraken van de Raad van State:

- *Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000*
- *Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelige objecten. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder. ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1.*

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

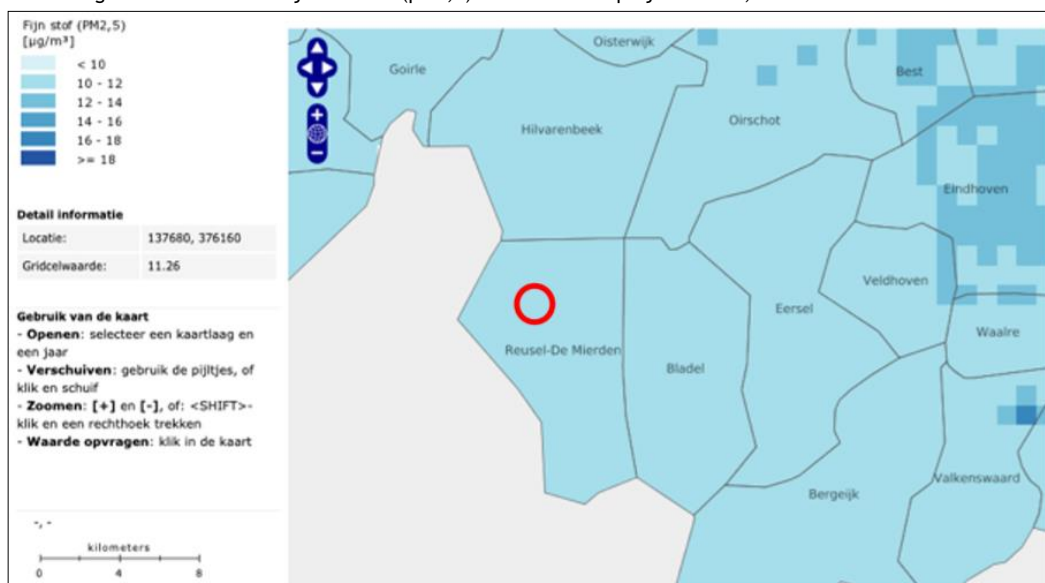
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen. Dit bestemmingsplan betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Inzicht is gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (RIVM.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden (afbeelding IX) niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afbeelding IX: Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm2,5) met in rood de projectlocatie; bron: RIVM.nl



Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.4 Milieuhinder, geur en spuitzones

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 afzonderlijke bestemmingen.

Niet-agrarische bedrijven

Ter plaatse van de locatie Neterselsedijk 36 wordt niet voorzien in een nieuwe gevoelige functie. Ook vindt ter plaatse geen niet-agrarische bedrijvigheid plaats, anders dan de bestaande recreatieve nevenactiviteiten bij een woonbestemming. Toetsing aan het aspect Bedrijven en milieuzonering is in het kader van de herontwikkeling ter plaatse van de locatie Neterselsedijk 36 niet aan de orde. Ter plaatse van de locatie Neterselsedijk 34a wordt uitsluitend de woonbestemming uitgebreid, zodat de bestaande schuur binnen het bestemmingsvlak wonen komt te liggen. Binnen de bestemming wonen is in de bestaande situatie een eenmanszaak gevestigd. Gezien de aard en omvang van dit bedrijf (opslag van ca 50 m² voor lopende klussen en stalruimte voor de bedrijfsbus en aanhanger) is deze activiteit gelijk te stellen aan een bedrijf aan huis met een maximaal in acht te nemen afstand van 10 meter ten opzichte van omliggende gevoelige functies. De woning Neterselsedijk 36 ligt op circa 20 meter uit de voormalige agrarische stal en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met betrekking tot de omgekeerde werking in relatie tot niet-agrarische bedrijven bestaat de directe omgeving uitsluitend uit woonbestemmingen. Binnen een straal van 200 meter zijn geen niet-agrarische bedrijven gesitueerd. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 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 in het kader van ruimtelijke ordening 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).

Voorgrondbelasting

In afwijking van de beoordeling van reguliere woningen, kent de Wgv een uitzondering voor voormalige agrarische bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van het betreffende bedrijf. Hiervan is sprake voor de locatie Neterselsedijk 36. In dat geval wordt gerekend met een vaste afstand ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven:

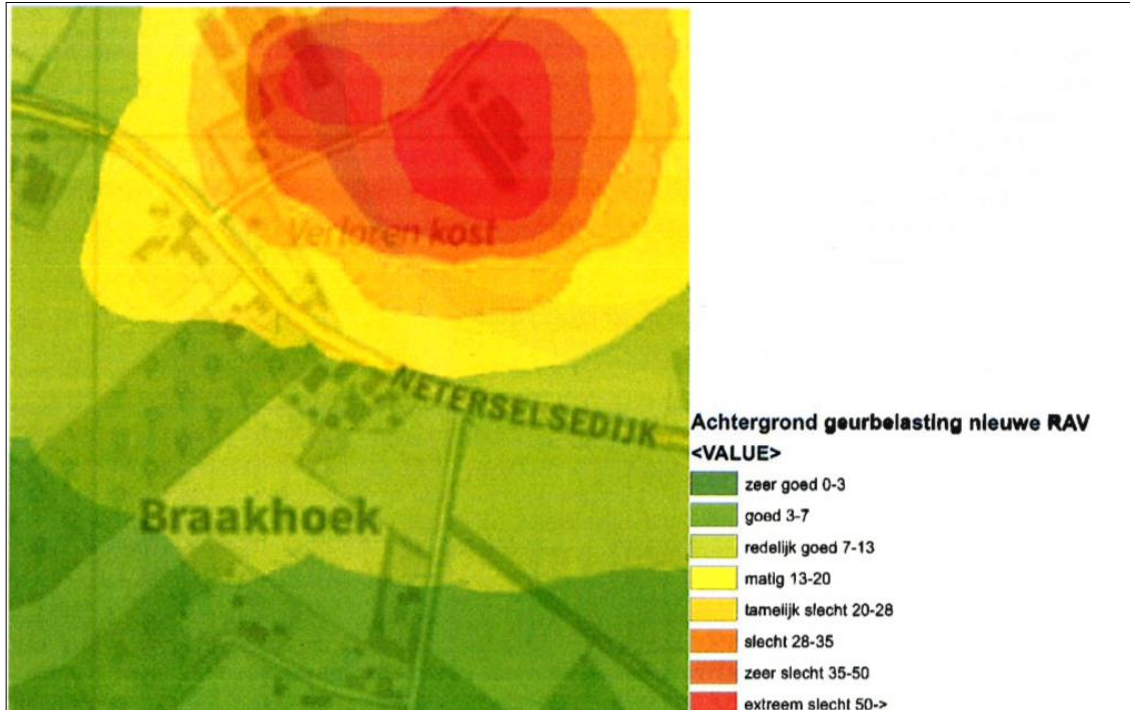
1. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
2. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Reusel-De Mierden.

De afstand van de voormalige agrarische bedrijfswoning Neterselsedijk 36 ten opzichte van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt ca 130 meter (Neterselsedijk 32. Voor deze dichtstbijzijnde locatie is te milieuvergunning in 2015 ingetrokken, maar rust op de locatie nog wel de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch'). Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 50 meter uit de Wgv.

Achtergrondbelasting/ woon- en leefklimaat

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 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. Voor geurgevoelige objecten in het buitengebied hanteert de gemeente de bandbreedte van 10 Ou achtergrondbelasting voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de aangereikte informatie van de gemeente Reusel-De Mierden (zoals weergegeven in afbeelding X) is herleidbaar, dat het plangebied is gelegen in een omgeving met een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Afbeelding X: Achtergrond geurbelasting



Spuitzones open teelten

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemers. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Resumé

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (intensieve) veehouderijen niet belemmeren. Ten aanzien van het plangebied zal het beschermingsregime niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd.

Herontwikkeling van het plangebied leidt derhalve niet tot een verdere belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en is derhalve geen bezwaar. Gezien de sanering van de ter plaatse aanwezige veehouderij kan er slechts een verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Het aspect milieuhinder, geur en spuitzones vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dan wel het toevoegen van extra bebouwing dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken, is een vooronderzoek uitgevoerd (*Rapport vooronderzoek Neterselsedijk 34a-36 te Lage Mierde, projectnummer B2218, datum 11 april 2019*). Conclusie van dit onderzoek is, dat op de onderzoekslocatie geen sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen aanleiding bestaat voor het vermoeden van bodemverontreiniging als gevolg van de voormalige agrarische activiteiten ter plaatse. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem.

4.6 Waterhuishouding

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.

Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en

oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'.

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.

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.

Het plangebied is op basis van de keur niet gelegen in een 'Beschermd gebied waterhuishouding' of een attentiegebied.

Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 - 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;

- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van de grondgebonden veehouderij op de locatie Netterselsedijk 36 te Lage Mierde in samenhang met de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 432 m². De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De toename van verhard oppervlak is dus negatief en zal daarmee altijd lager zijn dan 2.000 m². Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van bestaand verhard oppervlak mag conform de bestaande situatie 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.

Kortom, het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Met betrekking tot het vuilwater blijft de situatie ongewijzigd

ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is de locatie aangesloten op het drukriool zoals dit aanwezig is in het buitengebied.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Ten noorden van het plangebied ligt op ca 1,7 km het Natura 2000-gebieden Kempenland-West. Het plangebied is niet gelegen in Natuur Netwerk Brabant. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf en de juridisch-planologische wijziging van agrarisch bedrijf naar woonbestemming vindt een verbetering plaats van aanwezige en omliggende natuurlijke waarden. Voorliggend initiatief vormt hiermee beleidsmatig gezien geen belemmering, maar zelfs een verbetering met betrekking tot gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De natuurbeschermingswet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de natuurbeschermingswet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse van het plangebied wordt een deel van gebouwen die in gebruik waren voor de grondgebonden veehouderij gesaneerd. In (oudere) rundveestallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn beschermde soorten. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen.

Bij de planning van sloop van een deel van de voormalige stal en de mestsilos zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop zullen gebouwen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Met in achtneming van voornoemde preventieve maatregelen, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie

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.

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.

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.

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Echter wordt met de beoogde herontwikkeling de bodem ter plaats niet geroerd. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen ten aanzien van archeologie. Niettemin is de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' overgenomen uit het gemeentelijk bestemmingsplan, waarmee eventueel aanwezige waarden worden beschermd.

4.9 Cultuurhistorie

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

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

In de omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van 'akker Misperleind', zijnde een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De beoogde herontwikkeling van het plangebied voorziet niet in de toevoeging van nieuwe bebouwing dan wel de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.10 Externe veiligheid

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).

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.

Transport

- *Vervoer over het spoor*

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

- *Vervoer over de weg*

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N269 en N284. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1,6 kilometer van de N269 en ligt daarmee ruim buiten de veiligheidszone van deze weg. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt buiten een zone 200 meter van de N269. Herontwikkeling is dan ook geen bezwaar.

- *Vervoer over het water*

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

Hoogspanningslijnen

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

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.

4.11 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen).

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gelegen aan de Neterselsedijk 28 op circa 190 meter afstand van het plangebied en aan de Meirweg 1 en 2 op circa 250 meter afstand van het plangebied. Neterselsedijk 28 betreft een rundveehouderij. Dit bedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 48 kg/jaar. Meirweg 1 betreft een vleesvee bedrijf. Dit bedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 136 kg/ jaar. Meirweg 2 betreft een varkensbedrijf. Dit bedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 478 kg/ jaar. Nb. Voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf Neterselsedijk 32 is in 2015 de milieuvergunning ingetrokken.

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Voor het genoemde bedrijven betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 140 meter moet worden aangehouden voor de bedrijven aan de Meirweg en 50 meter voor het bedrijf aan de Neterselsedijk.

Het plangebied is op circa 250 meter afstand van beide bedrijven aan de Meirweg en circa 190 meter afstand van het bedrijf aan de Neterselsedijk gelegen en dus niet gelegen binnen de risicocontour van 140 meter respectievelijk 50 meter. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat. De overige veehouderijbedrijven zijn op nog grotere afstand van het plangebied gelegen dan voornoemde bedrijven. Grafiek 3 van het toetsingskader 1.0 reikt tot een maximale risicocontour van 200 meter bij een fijnstofemissie van 1400 kg/ jaar. Bedrijven met een dergelijke fijnstofemissie zijn niet op een afstand kleiner dan 200 meter van het de nieuwe woning aanwezig. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben, is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 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.

5.4 Bestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De aanpalende landbouwgrond kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Ter plaatse wordt mogen geen gebouwen worden opgericht. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud en bescherming van de landschappelijke waarden, behoud en bescherming van de natuurwaarden, behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, mestbewerking en mestverwerking en erfbeplanting.

Wonen

Het plangebied kent twee woonbestemmingen. Per woonbestemming wordt één woning toegestaan. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning mag een inhoud kennen van maximaal 750 m³ met 100 m² bijbehorende bijgebouwen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn eveneens bestemd voor aan huis gebonden beroepen en/of -bedrijven, groenvoorzieningen, erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld en groter dan 100 m², dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het

bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Hieruit zal moeten blijken dat eventueel aanwezige waarden ter plaatse niet worden verstoord.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet 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 Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer en eigenaren van de locaties. Dit wordt met de eigenaren kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorliggende bestemmingsplan aan de Provincie Noord Brabant en Waterschap De Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. 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.

7.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 maart 2021 tot en met 11 april 2021 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben geen personen of instanties gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

Wel is tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, naar voren gekomen dat in de regels van het bestemmingsplan abusievelijk een verwijzing was opgenomen naar een ander bestemmingsplan. Dit is middels een ambtshalve wijziging gecorrigeerd.

Vervolgens is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

