

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
'T HOLLAND 5 REUSEL
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

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

September 2013, geactualiseerd Mei 2019

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2	Bebouwingsstructuur	9
2.2	Functionele structuur	10
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	11
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.3	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	StructuurvisiePlus	18
3.3.2	Omgevingsvisie	19
4.	MILIEUASPECTEN	21
4.1	Water	21
4.1.1	Neutraal hydrologisch ontwikkelen	21
4.1.2	Keur Waterschap De Dommel 2015	21
4.2	Natuur	22
4.2.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	22
4.2.2	Flora en fauna.....	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Geur	26
4.5.1	Inleiding	26
4.5.2	Voor- en achtergrondbelasting.....	26
4.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	26
4.6	Geluid	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
4.9	Externe veiligheid	27
4.9.1	Inleiding	27
4.9.2	Bedrijven.....	27
4.9.3	Transport	28

4.9.4	Hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	28
5.	PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Huidige situatie	29
5.2	Toekomstige planologische situatie.....	30
5.3	Landschappelijke inpassing.....	30
5.3.1	Inleiding	30
5.4	Verkeer en parkeren	32
6.	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3	Regels.....	33
6.3.1	Bedrijf	33
6.3.2	Agrarisch met waarden	34
	BIJLAGE 1: INRICHTINGSSCHETS	35
	VERBEELDING.....	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Smolders, hierna initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor het plangebied aan 't Holland 5 in Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. De locatie aan 't Holland 5 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch' waarbij de uitoefening van een intensieve veehouderij is toegestaan. De locatie staat in de huidige situatie ten dienste van caravanstalling en een houtbewerkingsbedrijf/opslag en is al enige tijd niet meer in gebruik voor de intensieve veehouderij.

Opdrachtgever exploiteert in de huidige situatie een houtbewerkingsbedrijf en caravanstalling aan 't Holland 5 te Reusel, te weten Smolders Trespa en Plaatmateriaal. Dit bedrijf bestaat reeds 20 jaar en is gespecialiseerd in levering en montage van plaatmateriaal. Het vigerende bestemmingsplan staat deze activiteiten echter niet toe. Op 7 december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de huidige bestemming niet in stand kan blijven. De Raad oordeelde dat de gemeente in een procedure voor herziening van het bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming dient te brengen met de feitelijke situatie. Crijns Rentmeesters heeft in opdracht van initiatiefnemer al in september 2013 een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan. Hiertoe is indertijd ook een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten d.d. 23 oktober 2014. Het bestemmingsplan is voor de locatie echter vooralsnog niet herzien.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de toekenning van een bedrijfsbestemming aan het plangebied waarbij de huidige agrarische bestemming en de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij komen te vervallen. Indien het college van burgemeester en wethouders positief besluit over onderhavige ruimtelijke onderbouwing, zal het initiatief opgenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2019'. De locatie 't Holland 5 te Reusel zal hiermee bestemd worden naar een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten alsmede opslag van caravans. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt in samenhang gesloopt.

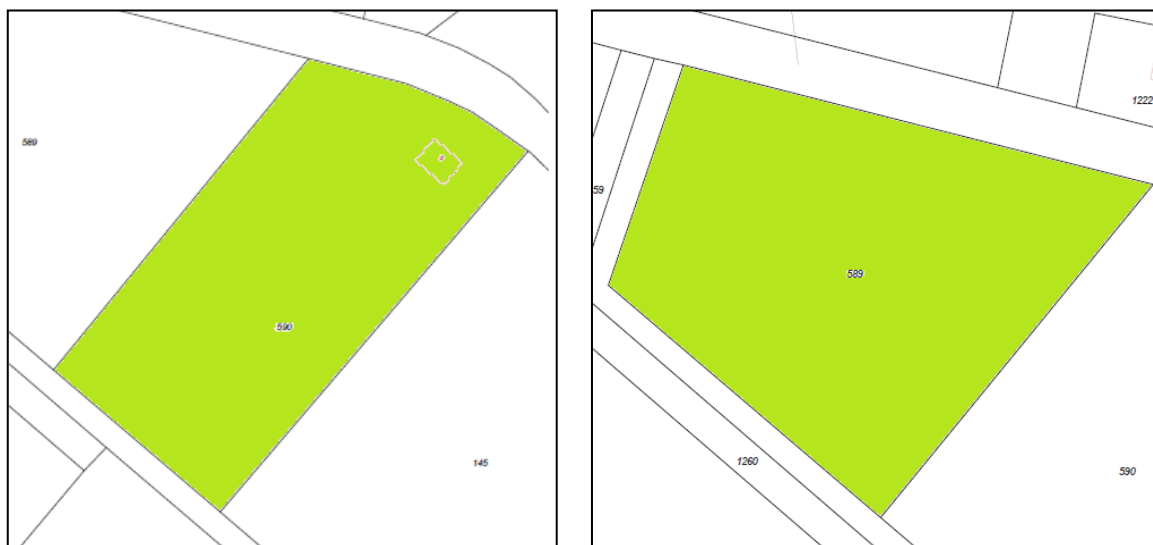
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan 't Holland 5 te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan 't Holland weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie 't Holland 5 (bron: Google Maps)

Het plangebied betreft 't Holland 5 te Reusel, kadastraal bekend als gemeente Reusel, sectie E nummer 589 en 590. Deze percelen hebben samen een grootte van 2 hectare 13 are en 80 centiare. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie 't Holland 5.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie 't Holland 5

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan 't Holland 5 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel-De Mierden het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2009. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsplanregels. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2013 vastgesteld, en op 21 januari 2015 onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als 'Bedrijf – Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde', de gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied' en de lettertekenaanduiding 'Intensieve veehouderij'. De voor 'Bedrijf – Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan, aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, productiegebonden detailhandel en statische opslag. Binnen het vigerende bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid om de huidige activiteiten voort te zetten.

In een uitspraak d.d. 7 december 2011 (200909566/1/R3) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de gemeente de vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel onzorgvuldig heeft voorbereid en dat de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch (B-A)' niet in stand kan blijven. Verder heeft de raad verklaard dat provinciaal beleid zich in principe niet tegen de bestemmingswijziging verzet, mits er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een actualisatie van de ruimtelijke onderbouwing uit september 2013 en dient ter onderbouwing voor de opname van de bestemming 'Bedrijf' aan 't Holland 5 te Reusel in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2019' van de gemeente Reusel-De Mierden.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

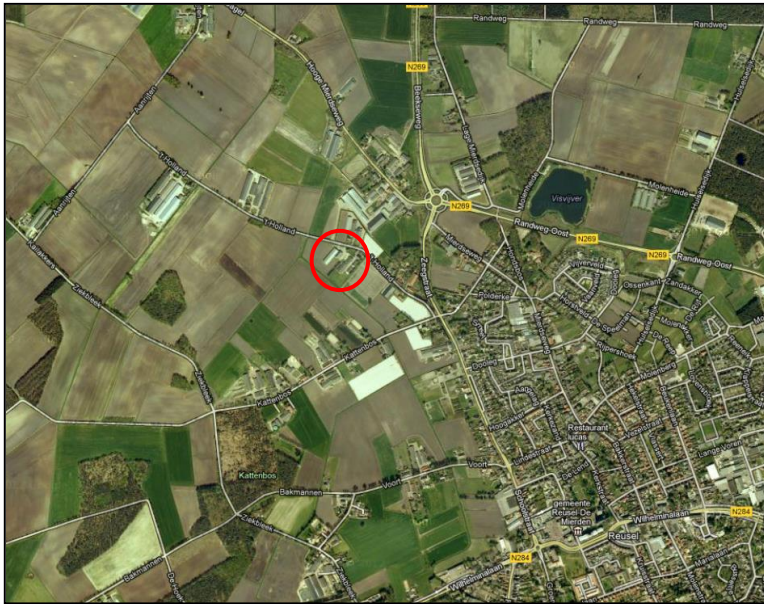
Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Reusel-De Mierden bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west - oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid - noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen.

Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreffen dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en waterlossingen (richting natuurlijke waterlopen). Het dorp Reusel dankt de naam aan een van de belangrijkste waterlopen in het gebied: de Reusel (oftewel de ruisende stroom). De naamgeving van Hooge en Lage Mierde verwijst overigens ook naar de historische ontwateringssituatie (de naam betekent zoveel als "ter plaatse van de moerassen").

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De bebouwingsconcentratie 't Holland / Kattenbos is gelegen ten westen van de beek de Reusel, op een dekzandrug en – welving die al vroeg in gebruik werd genomen voor landbouwdoeleinden.

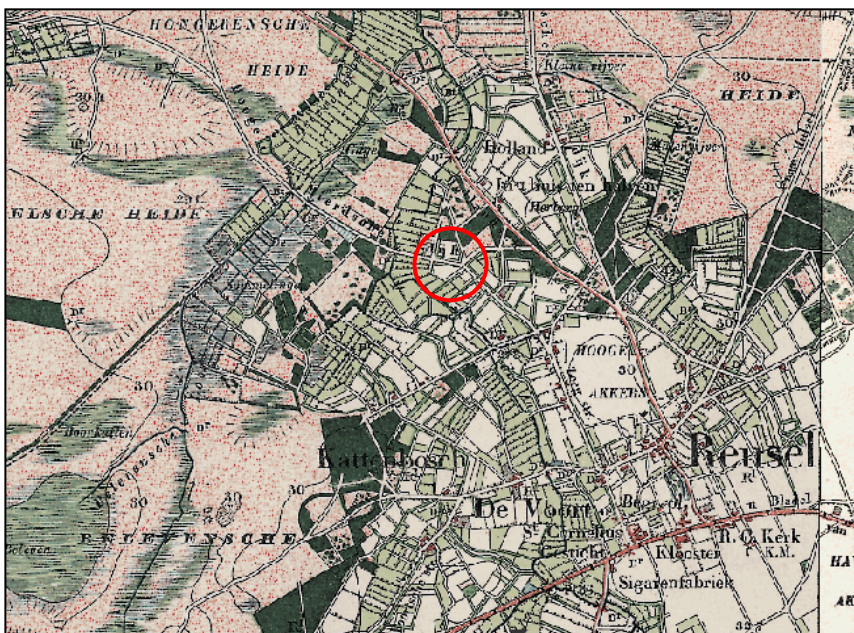
2.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Reusel-De Mierden zijn vier dorpskernen gelegen, te weten de kernen Hooge Mierde, Hulsel, Lage Mierde en Reusel. De kern Reusel heeft zijn oorsprong nabij de huidige parochiekerk. Naast de concentratie aan bebouwing bij de kerk waren er op enige afstand concentraties te vinden aan de Lindestraat/Molenberg en de Lensheuvel. In de loop van de tijd zijn deze concentraties middels lintstructuren langs de belangrijkste ontsluitingswegen aan elkaar gegroeid. Onderhavig bestemmingsplan betreft een locatie aan 't Holland te Reusel. 't Holland is gelegen ten westen van de kern Reusel en betreft een historisch lint met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied, waarbij de lage bebouwingdichtheid van het historische lint aan 't Holland duidelijk zichtbaar is.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

In het verleden was het plangebied in agrarisch gebruik. Navolgende figuur betreft een historische topografische kaart van Reusel met in het buitengebied het plangebied aan 't Holland.



Figuur 4: Historische topografische kaart Reusel met plangebied 't Holland 5 (1900 - 1909)

2.2 Functionele structuur

Het voorzieningenniveau van Reusel is goed. Alle basisvoorzieningen -met uitzondering van een middelbare school- zijn goed vertegenwoordigd. De winkels zijn geconcentreerd tussen de Markt en het Kerkplein en rondom het driehoekige plein bij de Lindestraat/Molenberg. De meeste bedrijvigheid van de gemeente is gelokaliseerd op bedrijventerrein De Lange Voren in Reusel. Daarnaast is er bedrijvigheid te vinden in de oude linten en in het noordwesten langs de Mierdseweg en de Turnhoutseweg.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven.

Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

In het kader van het thema 'Economie' is aan gegeven dat een breed en gezond MKB in het landelijk gebied van groot belang is voor een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied. Smolders Trespa en Plaatmateriaal is een bedrijf dat bijdraagt aan een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de visie uit het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

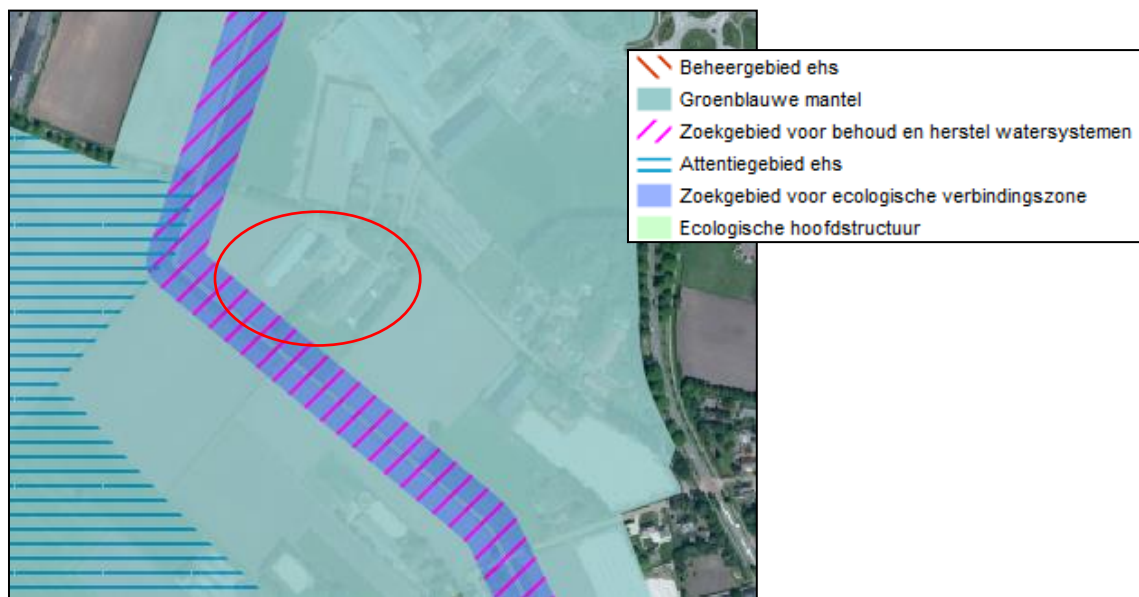
De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om deze doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze Verordening ruimte Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de 'Groenblauwe mantel' en direct grenzend aan het 'Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'Zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Voor locaties binnen de groenblauwe mantel geldt dat het bestemmingsplan

moet voorzien in behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Tevens worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Met de beoogde herontwikkeling wordt op een positieve manier ingespeeld op de ecologische verbindingszone, middels het toevoegen van een gemengd bosplantsoen, grenzend aan de thans aanwezige waterloop. Dit bosplantsoen zal bestaan uit drie rijen beplanting en draagt hiermee bij aan de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone. In paragraaf 5.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied aan 't Holland 5. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling zeker gesteld dat binnen het plangebied, in de directe nabijheid van de ecologische verbindingszone geen intensieve veehouderij kan worden opgericht. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen veranderingen plaatsvinden in het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse worden versterkt.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is aangewezen als gelegen in een 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte..

Het plangebied is niet aangeduid op andere themakaarten.

Regels voor niet-agrarische ontwikkelingen

De beoogde herontwikkeling betreft de omzetting van het intensieve veehouderijbedrijf naar bedrijfsbestemming ten behoeve van het reeds bestaande bedrijf in houtbewerking, opslag van plaatmateriaal en opslag van caravans. De bedrijfsbestemming zal een oppervlakte kennen van 5.000 m².

In artikel 6.10 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

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

Het bestemmingsvlak zal een oppervlakte hebben van 5.000 m².

- b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

In hoofdstuk 5, met name in paragraaf 5.3, is nader uitgewerkt hoe een bijdrage geleverd wordt aan deze waarden en kenmerken.

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing met een oppervlakte van 1.430 m² gesaneerd. De sanering van deze stallen heeft als plaats gevonden.

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

De beoogde bedrijfsactiviteiten behoren tot de categorie 2.

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

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

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

Er zal geen sprake zijn van een kantoorvoorziening.

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

Met de beoogde ontwikkeling zal geen sprake zijn van detailhandel.

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

Het bedrijf is al meer dan 20 jaar gevestigd op deze locatie. De omvang volstaat ook voor de langere termijn.

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

De bestemming zal worden begrensd tot 5.000 m². Buitenopslag zal niet worden toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. De beoogde activiteit zal niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling.

Het plan voldoet aan en past binnen de regels voor vestiging van bestaande niet-agrarische bedrijven tot een oppervlakte van maximaal 5.000 m².

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plangebied wordt tevens verder landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel wordt een bestaand agrarisch bouwvlak omgezet naar een bedrijfsbestemming. Door het omzetten kan een waardevermeerdering van de grond ontstaan. Aan de andere kant wordt het bouwvlak verkleind met 7.267 m² en daarmee afgewaardeerd naar agrarische cultuurgrond. In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak bebouwd (incl. bedrijfswoning) wordt getaxeerd op € 25,-/m². Het agrarisch bouwvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 12.260 m² en kent daarmee een waarde van € 306.500,-. Gesteld wordt dat agrarische grond onbebouwd een waarde heeft van € 5,-/m². De bedrijfsbestemming kent in de toekomstige situatie een waarde van € 80,-/m² (tevens conform de provinciale handreiking).

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	Oppervlakte in m ²	Waarde / m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	12260	€ 25.00	€ 306,500.00
Totaal			€ 306,500.00
Bedrijfsbestemming	4993	€ 80.00	€ 399,440.00
Agrarisch onbebouwd	7267	€ 5.00	€ 36,335.00
Totaal	12260		€ 435,775.00
Bestemmingswinst			€ 129,275.00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 25,855.00
Bestemmingswinst		€ 129,275.00	
Minimale basisinspanning	20%		

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanwinst als gevolg van bestemmingsplanherziening van € 129.275,-. Een compensatie van € 25.855,- zal dan ook aangetoond moeten worden.

In een uitspraak d.d. 7 december 2011 (200909566/R3) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaard dat het provinciaal beleid zich in principe niet tegen de bestemmingsplanwijziging verzet, mits er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op grond van de Verordening ruimte is het eveneens verplicht dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Sloop van bebouwing kost circa € 25,-/m². Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied 1.430 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dat brengt een investering mee van € 35.750,-. Voldaan wordt hiermee aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie van € 25.885,-.

Desalniettemin draagt initiatiefnemer zorg voor een extra kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De westelijke loods zal landschappelijk worden ingepast middels het toevoegen van een struweelhaag aan de westelijke zijde van het plangebied. Ingespeeld wordt tevens op de aangrenzende ecologische verbindingzone. Initiatiefnemer zal een strook ter breedte van 5 meter langs de EVZ inplanten en beheren als bloemrijk grasland. Navolgend in een tabel weergegeven met de te realiseren landschappelijke inpassing en de bijbehorende kosten. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingssystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg, een vergoeding voor het onderhoud en een vergoeding voor de waardevermindering. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. Voor de ligging en de omvang van deze landschapselementen wordt verwezen naar de beschrijving van het inrichtingsplan in paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legenda-eenheden van de inrichtingsschets.

Landschaps element	aantal	Lengte	Breedte	Oppervlakte in m²	Norm per eenheid st. incl. BTW	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
Struweelhaag		65	5	325	€ 1,61	stuks	€ 334,88	€ 11,78	are	€ 38,29	€ 382,85		€ -		€ 717,73
Bloemrijk Grasland		240	5	1200	€ 16,25	are	€ 195,00	€ 8,42	are	€ 101,04	€ 1.010,40		€ -		€ 1.205,40
trajectbegeleiding														€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totaal															€ 3.423,13

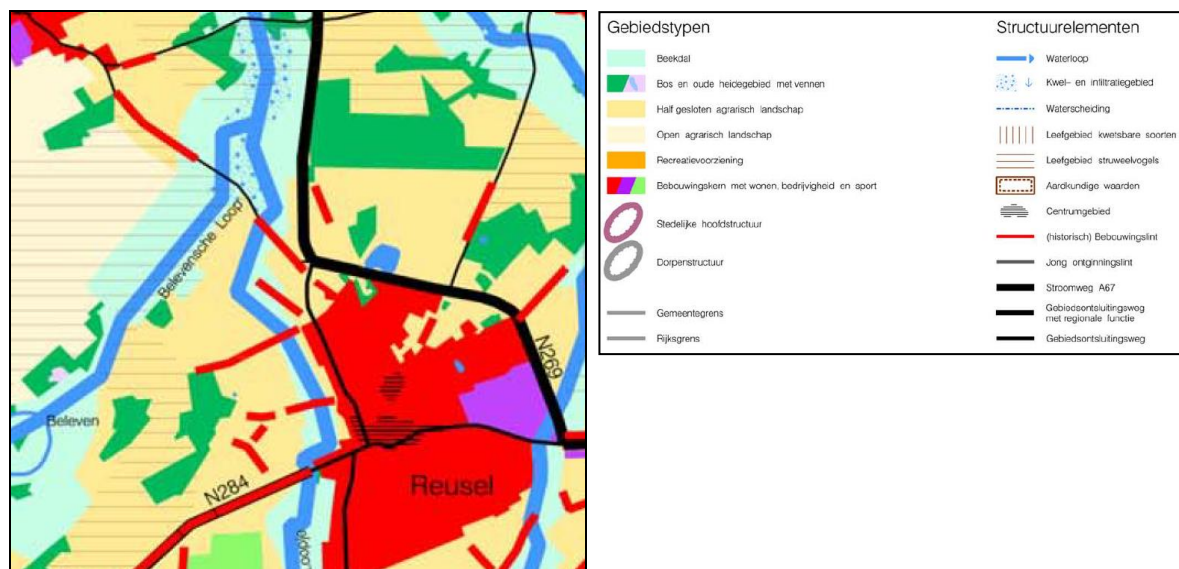
Met de sloop van overtollige bebouwing (€ 35.750,-) en de landschappelijke inpassing (€ 3.423,13), wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in de Verordening ruimte (€ 28.885,-). De sloop van de gebouwen en de aanleg van de bloemrijke strook heeft reeds plaats gevonden op basis van de eerder overeengekomen Anterieuere overeenkomst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is een beleidsnota waarin een integrale visie wordt gegeven op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Reusel-De Mierden. De Structuurvisie-Plus is vastgesteld op 19 juli 2004. Thematisch wordt toegelicht hoe nieuwe ontwikkelingen de komende 15 jaar met betrekking tot wonen, werken, winkelvoorzieningen, infrastructuur, natuur, landbouw en recreatie het beste kunnen worden ingepast. De ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Reusel-De Mierden vormen een zeer belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente.

De Kempengemeenten Reusel-De Mierden, Bergeijk, Bladel, Eersel en Oirschot herbergen ruim 6.750 bedrijven en instellingen. De gemeente Reusel-De Mierden heeft met 970 vestigingen een bescheiden aandeel in deze bedrijvigheid. Sectoren die in Reusel-De Mierden sterk vertegenwoordigd zijn, zijn landbouw, (bouw)nijverheid en handel/reparatie. De groei zit hem echter met name in andere branches zoals zakelijke dienstverlening, vervoer, opslag en communicatie, financiële instellingen en overige dienstverlening. Verreweg de meeste bedrijvigheid is gelegen in de kern Reusel, op bedrijventerrein Lange Voren. De gemeente Reusel-De Mierden heeft geen restcapaciteit op bedrijventerreinen.



Figuur 7: Uitsnede structuurkaart StructuurvisiePlus gemeente Reusel-De Mierden

Op de structuurkaart van de StructuurvisiePlus is het plangebied aangewezen als gelegen in een beekdal, aan een waterloop en een (historisch) bebouwingslint. Met de beoogde herontwikkeling vindt enkel herbestemming plaats. De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt wegbestemd en de stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij (1.430 m²) worden gesloopt. Het bouwvlak wordt overeenkomstig verkleind tot 5.000 m² en de landschappelijke inpassing wordt versterkt. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee een positieve landschappelijke invloed op het beekdal, de waterloop en het historische bebouwingslint.

3.3.2 Omgevingsvisie

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie' door de gemeenteraad vastgesteld. De 'Omgevingsvisie' borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie. Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De 'Omgevingsvisie' geeft verder richting aan de ingezette koers, in ruimtelijke zin en schetst een panorama voor de toekomst.

De 'Omgevingsvisie' bevat een kwaliteitenkaart, een knelpuntenkaart, een visiekaart en een strategiekaart:

- Kwaliteitenkaart:

Op de kwaliteitenkaart is het plangebied aan 't Holland aangewezen als gelegen in een 'Oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten'.

- Knelpuntenkaart:

Op de knelpuntenkaart is het plangebied gelegen in een gebied met de 'aanwezigheid van een groot aantal agrarische bedrijfslocaties in het landschap' ten oosten van 'onderbenutte ecologische, recreatieve en waterhuishoudkundige potentie beekdalen' in een 'matige herkenbaarheid (verschillen tussen) landschapstypen'.

- Visiekaart:

Op de visiekaart is het plangebied aangewezen als gelegen in 'buurtschappen als drager van transformaties in de intensieve veehouderij' binnen een 'versterking kleinschalig agrarisch cultuurlandschap', direct ten oosten van 'beekdalontwikkeling'.

In de visie op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden is aangegeven dat binnen de oude agrarische cultuurlandschappen het accent ligt op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie.

De buurtschappen bieden ontwikkelingskansen, mits de ontwikkeling samen gaat met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls. Vrijkomende agrarische bebouwing kan juist in deze buurtschappen worden getransformeerd met een passende schaal die naadloos aansluit op het buurtschap. Dat betekent een erfgewijze of gebiedsgewijze herontwikkeling met ruimte voor kleinschalige functies van wonen, werken, zorg, recreatie en cultuur. De herontwikkelingen bieden

tevens aanknopingspunten voor samenhangende landschappelijke ingrepen in bomenlanen, houtwallen etc.

- Strategiekaart:

Op de strategiekaart is het plangebied aangewezen als gelegen binnen een gebied met het 'primaat landschap'. De strategie binnen dit gebied 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. Deze strategie geldt 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.

De totale visie zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie' is samen te vatten in 10 keuzes. Eén van deze keuzes is dat de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aanwijst, maar gebruik maakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Een andere keuze is dat de gemeente Reusel-De Mierden initiatieven die passen binnen de strategieën welwillend behandelt, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezondheid.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten alsmede opslag van caravans. Er is sprake van een duurzame herontwikkeling waarbij het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de thans aanwezige bebouwing, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse (door sanering van de intensieve veehouderij) en het landschap (door de sloop van stallen en de landschappelijke inpassing). De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de gemeentelijk visie ter plaatse van het plangebied zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

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 bijvoorbeeld nieuwbouw 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 aan 't Holland 5 te Reusel valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.1.1 Neutraal hydrologisch ontwikkelen

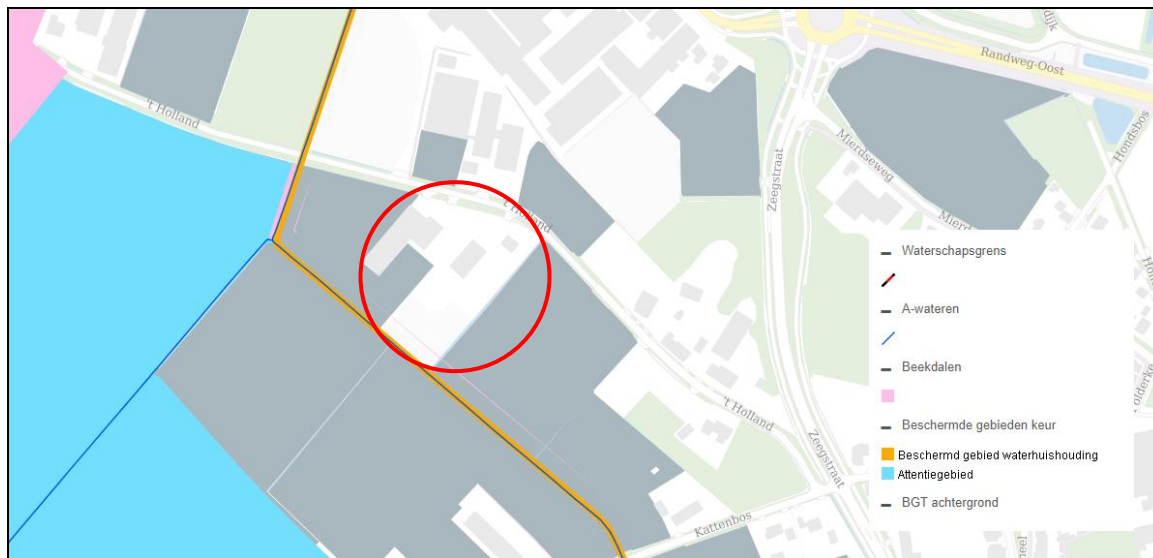
Het uitgangspunt van waterschap De Dommel voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaat enkel uit de herbestemming van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' naar 'Bedrijf' waarbij er geen sprake zal zijn van nieuwbouw. Derhalve zal door herontwikkeling van het plangebied het verhard oppervlak niet toenemen. De herontwikkeling zal dan ook geen hydrologische achteruitgang tot gevolg hebben.

4.1.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, maar wel gelegen in de directe nabijheid van een hoofdwatengang met een morfologie type 'Natte Natuurzone'; de Reusel.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart van het waterschap.



Figuur 8: Uitsnede Keur kaart van waterschap De Dommel

De beoogde herontwikkeling betreft slechts bestemmingswijziging waarbij geen sprake zal zijn van veranderingen in de waterhuishouding. Een deel van de bestaande gebouwen ter oppervlakte van 1.430 m² worden gesloopt. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling ingespeeld op de thans aanwezige EVZ middels het toevoegen van een gemengd bosplantsoen, grenzend aan de waterloop. Deze herontwikkeling heeft dan ook alleen maar positieve effecten op de waterhuishouding.

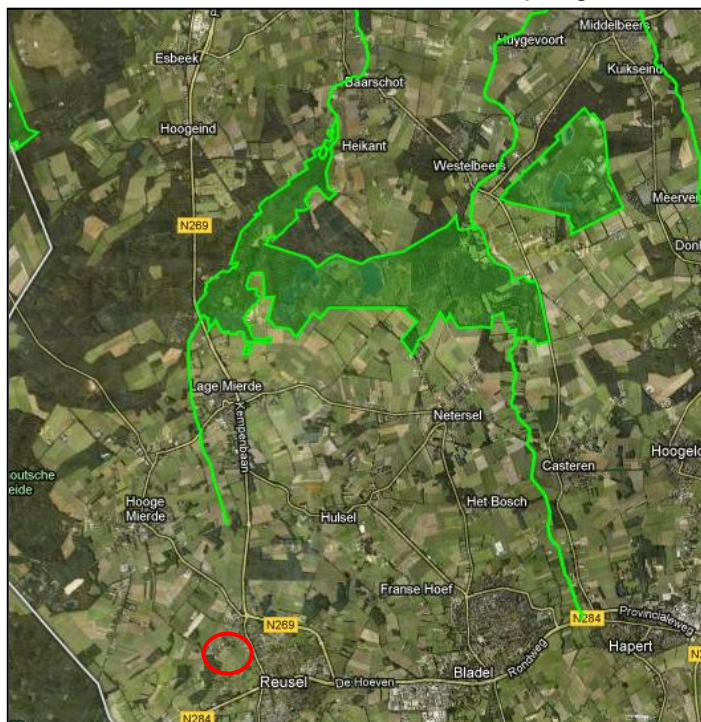
4.2 Natuur

4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natura 2000-gebied 'Kempenland – West' is gelegen binnen de gemeente Reusel – De Mierden en is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer.

Het heide- en vennengebied van 'Kempenland – West' bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Misperleindsche Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen tevens behoren tot het Natura 2000-gebied. Deze beken bevatten de

grootste populatie van de Drijvende waterweegbree van Nederland. De Reusel bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied aan 't Holland te Reusel.



Figuur 9: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' met bijbehorende laaglandbeken

Het plangebied aan 't Holland 5 is op een dusdanige afstand gelegen van dit Natura 2000-gebied en de Reusel dat de bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied geen invloed heeft op dit gebied.

4.2.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

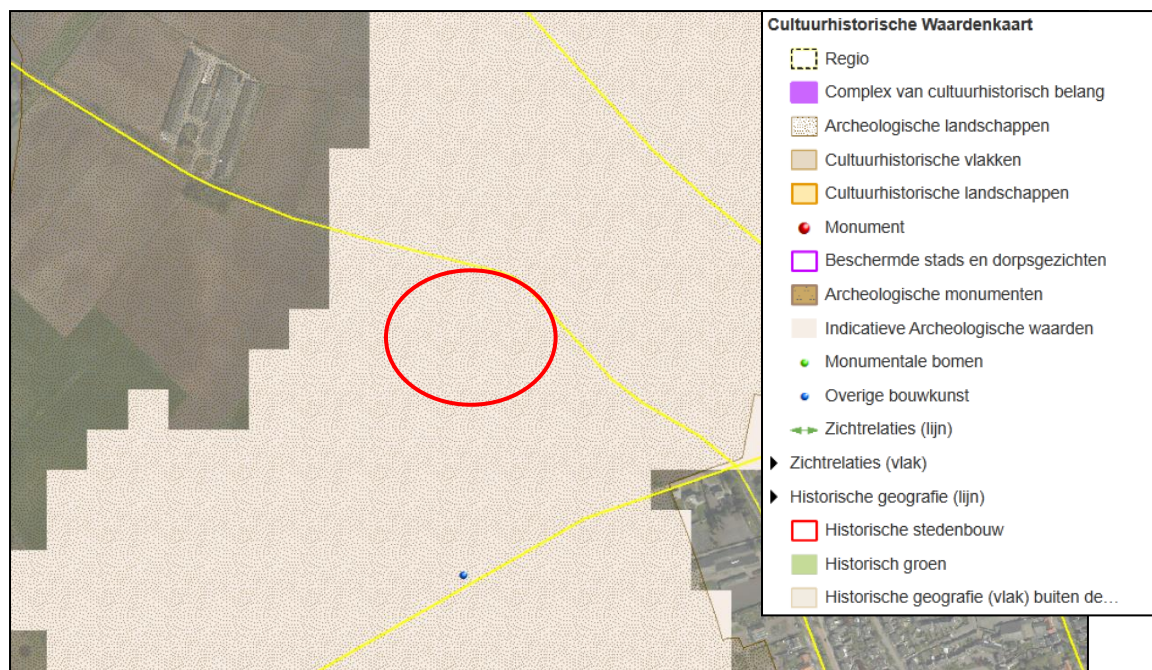
Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. De beoogde herontwikkeling aan 't Holland te Reusel betreft het bestemmen naar 'Bedrijf' waarbij de intensieve veehouderij wordt wegbestemd en de voormalige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt

worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Ter plaatse van het plangebied worden met de beoogde herontwikkeling geen nieuwe gebouwen toegevoegd. Rekening houdend met voornoemd advies in verband met de sloop van de oude stallen, kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het plangebied geen effecten heeft op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valetta 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. In onderstaande figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Ter plaatse is sprake van een hoge trefkans voor indicatieve archeologische waarden. Binnen deze zone is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning af te graven, te vergraven, ontgronden, ophogen of egaliseren, diepploegen, woelen of mengen. Ook het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning, evenals het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het

rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen roering van de grond tot gevolg. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om ook in de toekomst het behoud van de archeologische waarden te garanderen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waarmee bij de ontwikkeling van milieubelastende en milieugevoelige activiteiten rekening dient te worden gehouden. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat afwijkingen in lokale situaties mogelijk zijn. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan 't Holland kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van caravanstalling en een houtbewerkingsbedrijf/opslag. Caravanstalling en opslag valt binnen milieucategorie 2 waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand geldt van 10 meter. Het houtbewerkingsbedrijf valt eveneens binnen milieucategorie 2 waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand geldt van 10 meter tot een gevoelig object aangehouden dient te worden. De woning aan 't Holland 3 betreft het meest dichtbij gelegen gevoelig object en is gelegen op circa 80 meter van de bedrijfsbestemming aan 't Holland 5. De beoogde herontwikkeling aan 't Holland 5 heeft dan ook in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen negatieve invloed op de omgeving van het plangebied.

Binnen een straal van circa 250 meter van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd, te weten: een groothandel in verpakkingsmaterialen aan de Hooge Mierdseweg 1a en statische opslag aan 't Holland 1. Een groothandel in verpakkingsmaterialen valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een minimale afstand geldt van 10 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 150 meter van het plangebied. Ook statische opslag valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een minimale afstand geldt van 10 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 160 meter en vormt daarmee geen belemmering op de beoogde herontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij 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). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ou_E/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ou_E/m^3 buiten de bebouwde kom. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

4.5.2 Voor- en achtergrondbelasting

De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel heeft geen toevoeging van een geurgevoelig object tot gevolg. In de huidige situatie is thans sprake van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Echter, in deze huidige planologische situatie is sprake van een bedrijfswoning, behorende bij een intensieve veehouderij. In artikel 14 lid 3 van de Wgv is bepaald dat de vaste afstand van de toekomstige bedrijfswoning tot een veehouderij 100 meter bedraagt wanneer de woning gelegen is binnen de bebouwde kom en 50 meter wanneer de woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De intensieve veehouderij aan 't Holland 7 is het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf. Het plangebied aan 't Holland 5 is gelegen buiten de bebouwde kom, op een afstand van meer dan 50 meter tot de intensieve veehouderij aan 't Holland 7. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voor- en achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Door de herontwikkeling van het plangebied worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. De herontwikkeling belemmert de omliggende agrarische bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan geen nieuwbouw mogelijk maakt maar slechts bestemmingswijziging, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het plangebied zal worden bestemd naar 'Bedrijf' ten behoeve van het reeds bestaande houtbewerkingsbedrijf met caravanstalling. Met de beoogde herontwikkelingen vinden geen bodemverstoringen plaats. Een bodemonderzoek is daarbij niet aan de orde.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.9.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

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. Ook in de nabije omgeving bevindt zich geen risico-object.

4.9.3 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 7 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

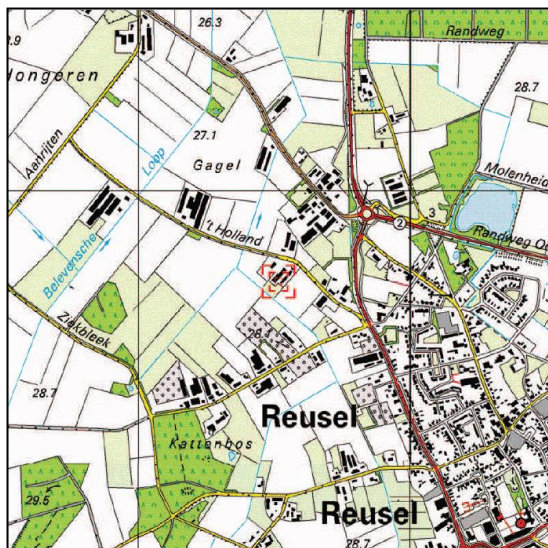
4.9.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

5. PLANBESCHRIJVING

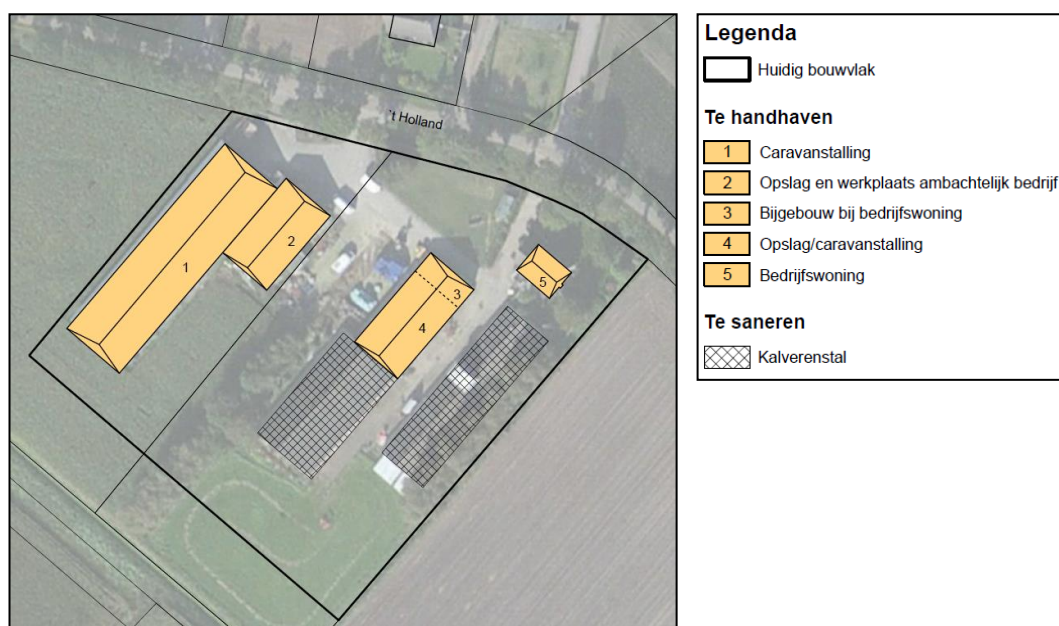
5.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen 't Holland 5, ten noordwesten van de kern Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel.



Figuur 11: Topografische kaart ligging plangebied

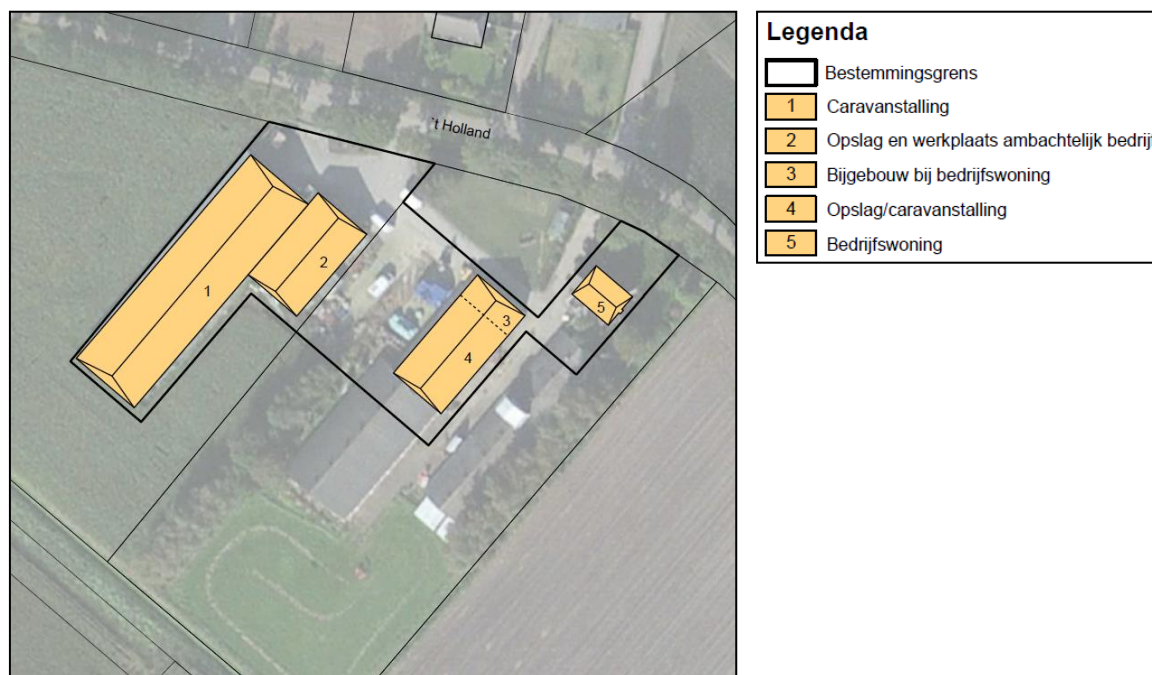
In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het plangebied is sprake van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, een opslagloods en een bedrijfswoning. In navolgende figuur is alle bebouwing binnen het plangebied weergegeven, waarbij tevens inzichtelijk is gemaakt welke gebouwen met de herontwikkeling gesaneerd zullen worden.



Figuur 12: Huidige bebouwing binnen plangebied waarbij tevens de te slopen bebouwing is weergegeven

5.2 Toekomstige planologische situatie

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Bedrijf' met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten alsmede opslag van caravans. Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De voormalige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij met een oppervlakte van 1.430 m² worden in samenhang gesloopt. Tevens zal hiertoe het bestemmingsvlak worden verkleind met 7.267 m². In navolgende figuur is de beoogde toekomstige planologische situatie weergegeven.



Figuur 13: Toekomstige situatie plangebied

Wat betreft de regels van de bedrijfsbestemming, wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de in voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied zal derhalve bestemd zijn voor één woning, bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het huidige bestemmingsvlak wordt in samenhang verkleind tot 5.000 m² waarbij de overgebleven grond wordt bestemd overeenkomstig de omliggende gronden. Deze gronden worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden' waarbij geen bebouwing wordt toegestaan.

5.3 Landschappelijke inpassing

5.3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling zal een agrarisch bouwvlak worden omgezet naar een bedrijfsbestemming. De overige grond betreft in de toekomstige situatie onbebouwde agrarische grond. Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van erfbeplanting binnen het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied zal ter afscherming van de loods een struweelhaag met een breedte van 5 meter worden aangeplant.

Ingespeeld wordt tevens op de aangrenzende ecologische verbindingszone. Initiatiefnemer zal aangrenzend aan de EVZ een bloemrijke rand van 6 meter realiseren. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied aan 't Holland 5, waarbij de nieuw toe te voegen landschappelijke aspecten zijn uitgelicht. De bestaande beplanting wordt daarbij gehandhaafd. Deze inrichtingsschets is als bijlage bij de door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst (d.d. 23 oktober 2014) gevoegd en is tevens (op schaal) als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Initiatiefnemer heeft de bloemrijke strook langs de EVZ al gerealiseerd.

INRICHTINGSSCHETS 'T HOLLAND 5 REUSEL



Figuur 14: Landschappelijke inpassing plangebied

Navolgende figuren geven een impressie weer van de omgeving van het plangebied, waarbij de huidige erfbeplanting zichtbaar is en tevens het groene straatbeeld waar de beoogde erfbeplanting op wordt aangepast.



Figuur 15: Straatbeeld 't Holland met rechts de landschappelijk in te passen caravanstalling (Bron: Google Maps)



Figuur 16: Landschappelijk ingepaste bedrijfswoning ter plaatse van 't Holland 5 te Reusel (Bron: Google Maps)

5.4 Verkeer en parkeren

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen er met betrekking tot verkeer en parkeren geen veranderingen plaatsvinden. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein en de verkeersaantrekkende werking zal niet toenemen. De locatie is immers thans reeds in gebruik als bedrijf.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief op de locatie 't Holland 5 te Reusel, welke mee zal liften in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied veegplan 2019'. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten voor de herontwikkeling van de locatie 't Holland 5 verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft op 10 oktober 2014 met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst voor de planontwikkeling gesloten. De overeenkomst is voor wat betreft de onderdelen sloop van de bedrijfsgebouwen en aanleg bloemrijke randen ook al uitgevoerd. Tevens is door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Reusel-De Mierden waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing voor het opnemen van de ontwikkeling in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2019'. Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

6.3 Regels

Voorliggend planinitiatief zal onderdeel uitmaken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2019' van de gemeente Reusel-De Mierden. De planvoorschriften zullen grotendeels aansluiten op de voorschriften zoals deze in algemene zin in het bestemmingsplan worden opgenomen.

6.3.1 Bedrijf

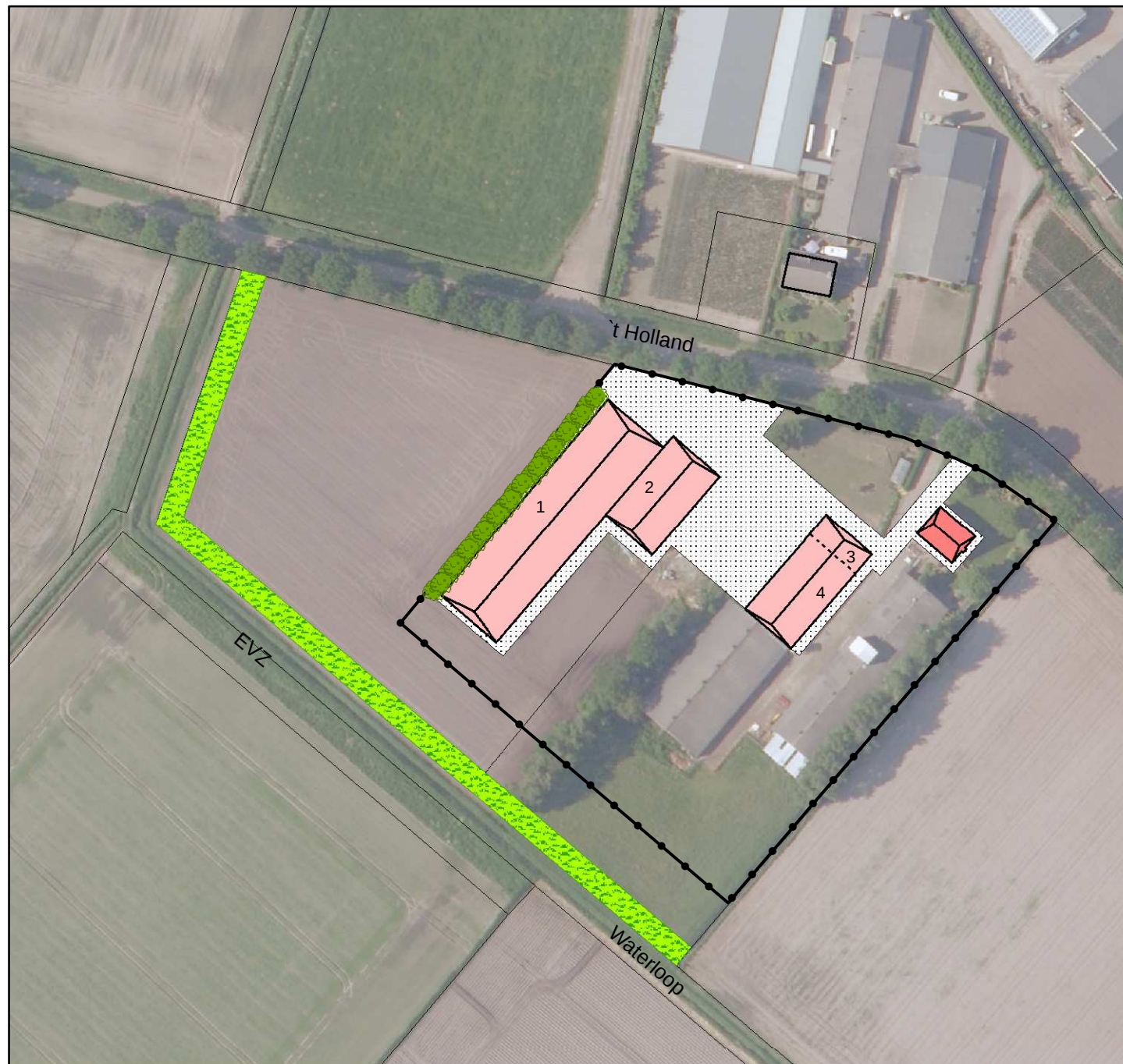
Het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel zal gedeeltelijk worden bestemd naar 'Bedrijf' met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten (milieucategorie 1 en 2) alsmede opslag van caravans. Het plangebied is mede bestemd voor een bedrijfswoning, aan huis verbonden beroepen en/of -bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. De bedrijfsbestemming wordt begrensd op 5.000 m² en er wordt 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan, bestaande uit 400 m² ten behoeve van het ambachtelijk bedrijf en 1.600 m² ten behoeve van caravanstalling. Tevens wordt een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan.

6.3.2 Agrarisch met waarden

Het overige gedeelte van het plangebied zal worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, de actuele en potentiële natuurwaarden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd.

BIJLAGE 1: INRICHTINGSSCHETS

INRICHTINGSSCHETS 'T HOLLAND 5 REUSEL



Legenda

Landschappelijke inpassing

-  L6 Struweelhaag
Breedte: 5 meter
Bestaande uit: o.a. vlierbes, liguster, meidoorn
-  R1 Bloemrijke rand
Breedte: 6 meter

Bebouwing

-  Bedrijfswoning
-  1 Caravanstalling
-  2 Opslag- en werkplaats ambachtelijk bedrijf
-  3 Bijgebouw bij bedrijfswoning
-  4 Caravanstalling

Verklaringen

-  Grasland
-  Akkerland
-  Plangebied
-  Erfverharding
-  Kadastrale ondergrond

0 15 30 60 Meters
1:1,500 Formaat: A4



Crijns Rentmeesters bv
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

T: 0493 - 471777
I: www.crijns-rentmeesters.nl



VERBEELDING

'T HOLLAND 5 REUSEL



Legenda



Plangebied



Bedrijf oud



Bedrijf nieuw

Aanduidingen



bouwvlak



Kadastrale ondergrond

Verklaringen

0 10 20 40 Meters
1:1.000



Formaat: A4

Crijns Rentmeesters bv
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

T: 0493 - 471777
I: www.crijns-rentmeesters.nl

