

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

**BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING**

**KATTENBOS 9
REUSEL**

**Crijns Rentmeesters bv
Mr. E.G.H. Göertz**

Ontwerp: 24 januari 2011, aangevuld 2 februari 2011

Vastgesteld: _____

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	6
1.4 Geldende bestemmingen	6
1.4.1 Huidig bestemmingsplan	6
1.4.2 Afwijking van het bestemmingsplan	7
1.5 Proces	7
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Ruimtelijke structuur	9
2.1.2 Geologie en geomorfologie	10
2.1.3 Bodem	10
2.1.4 Waterlopen	11
2.2 Functionele structuur	11
2.2.1 Voorzieningen	11
2.2.2 Bedrijven	12
2.2.3 Infrastructuur	12
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Ligging van het project	13
3.2 Oppervlakte van het project	13
3.3 Beeldkwaliteit	14
3.3.1 Inleiding	14
3.3.2 Bebouwing	18
3.3.3 Bebouwingsvoorschriften	18
3.3.4 Landschappelijke inpassing	19
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Nota Ruimte	21
4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	21
4.2 Provinciaal beleid	22
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2 Verordening ruimte	22
4.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling	25
4.3 Regionaal beleid	25
4.3.1 Reconstructieplan Beerze-Reusel	25
4.4 Gemeentelijk beleid	26
4.4.1 Structuurvisie Groei in Balans 2010-2020	26
4.4.2 Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties	28

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Water	29
5.1.1 Beleid	29
5.1.2 Hydrologisch neutraal bouwen	31
5.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	32
5.1.4 Waterparagraaf	32
5.2 Natuur en landschap	33
5.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	33
5.2.2 Toets aan Flora- en faunawet	34
5.3 Cultuurhistorie en archeologie	37
5.4 Agrarische aspecten	38
5.4.1 Inleiding	38
5.4.2 Voorgrondbelasting	38
5.4.3 Achtergrondbelasting	40
5.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	41
5.5 Geluid	41
5.5.1 Wegverkeerslawaaï	41
5.5.2 Industrielawaai	42
5.6 Luchtkwaliteit	42
5.7 Bodemkwaliteit	43
5.8 Externe veiligheid	43
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Algemene toelichting verbeelding	45
6.3 Algemene toelichting voorschriften	45
6.4 Toelichting bestemmingen	46
6.4.1 Wonen	46
6.4.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	46
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	47
7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan	47
8. OVERLEG EN INSPRAAK	49
8.1 Inspreekprocedure	49
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	49

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek, Tritium Advies, 2 februari 2010, rapportnummer 1101/096/RV.
- Rapport verkennend bodemonderzoek; Aquatest, 11 april 2011, projectnummer AQU-20110314; ;
- BIO-berekening, Crijns Rentmeesters bv, 2 februari 2010

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Lauwers exploiteert aan de Kattenbos 9 te Reusel een intensief veehouderijbedrijf. Ter plaatse zijn op het bedrijf in de huidige situatie 213 zeugen, 756 biggen, 2 beren en 48 opfokzeugen aanwezig. De totale omvang van de bedrijfsgebouwen betreft circa 1.800 m². De familie Lauwers is voornemens het de veehouderijactiviteiten ter plaatse te saneren en te verplaatsen naar een reeds aangekochte locatie in het landbouwontwikkelingsgebied te Bladel. De beoogde (her-)ontwikkeling van het plangebied aan de Kattenbos 9 betreft de realisatie van twee woningen in het kader van beleidsregeling Buitengebied in Ontwikkeling en de herbouw van de bedrijfswoning als burgerwoning. De ontwikkeling van de twee BIO-woningen staat derhalve in directe relatie met de sanering van de intensieve varkenshouderij ter plaatse. De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen (met een oppervlakte van circa 1.800 m²) zullen hierbij worden gesloopt. Voor de betreffende bedrijfslocatie zal in samenhang met de sloop de vergunning Wet milieubeheer worden ingetrokken.

Het bedrijf heeft gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie met gemengde stedelijke functies onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst en is derhalve niet gelegen op een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Door de realisatie van de twee woningen met gebruikmaking van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling en de herbouw van de bedrijfswoning kan een sanering/verplaatsing uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische meerwaarde. De landschappelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied wordt verbeterd met de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en de sloop van verouderde stallen.

Door Crijns Rentmeesters bv is in een eerder stadium (november 2008) een planvoorstel voor principemedewerking aan gemeente Reusel-De Mierden aangeboden. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel-De Mierden heeft de gemeenteraad op 22 september 2009 een Nota van zienswijzen vastgesteld. Bij brief van 26 oktober 2009 hebben wij van het college van burgemeester en wethouders een afschrift van deze Nota van zienswijzen ontvangen. Hierin heeft de gemeenteraad het volgende besloten: "De gemeente staat in principe positief ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Middels maatwerk kan via een buitenplanse procedure hier verder vorm aan gegeven worden".

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij schrijven d.d. 11 januari 2011 principemedewerking verleend voor de beoogde herontwikkeling aan de Kattenbos 9 te Reusel. Naar aanleiding hiervan is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. Het perceel is gelegen in de bebouwingsconcentratie Kattenbos. Het betreft het perceel behorende tot het adres Kattenbos 9 en is thans in gebruik als intensieve varkenshouderij met akkerbouw als nevenactiviteit. Figuur 1 betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving van het plangebied.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de oprichting van twee vrijstaande woningen en de herbouw van de bestaande woning aan Kattenbos 9 te Reusel.

1.4 Geldende bestemmingen

1.4.1 Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel-De Mierden. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2009. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Bedrijf – Agrarisch', met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Figuur 2 betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 2. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

1.4.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplans te regelen. Dit betekent dat een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.5 Proces

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

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

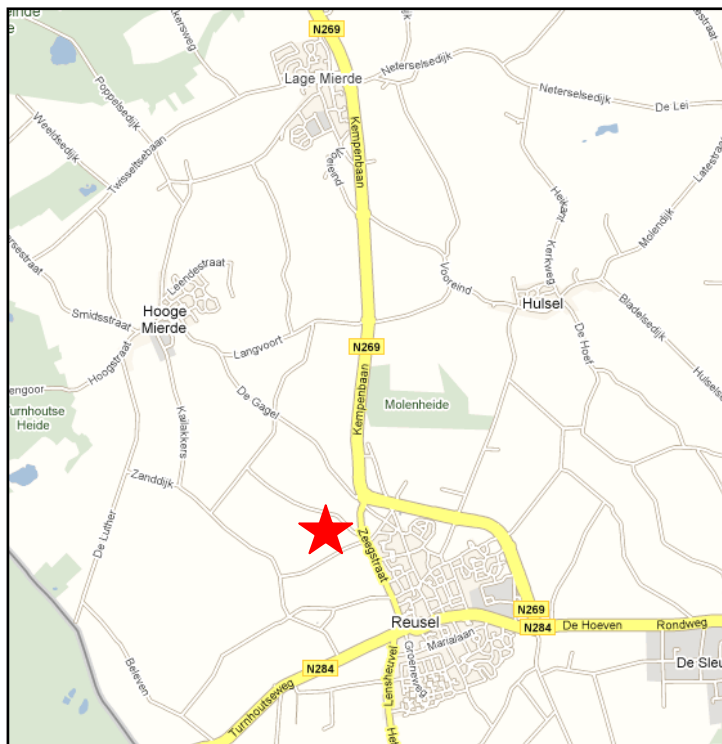
Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen gelegen tegen de Belgische grens en is gelegen in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B). De N269 en de N284 zijn de grootste wegen die de gemeente ontsluiten. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. Reusel is de grootste kern binnen de gemeente en is voorzien van een uitgebreide voorzieningenstructuur. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie Kattenbos. De van oorsprong agrarische bebouwingsconcentratie Kattenbos is gelegen in het overgangsgebied tussen enerzijds de bebouwde kom van Reusel en anderzijds de natuurparel rondom het Beleven. Figuur 3 geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.

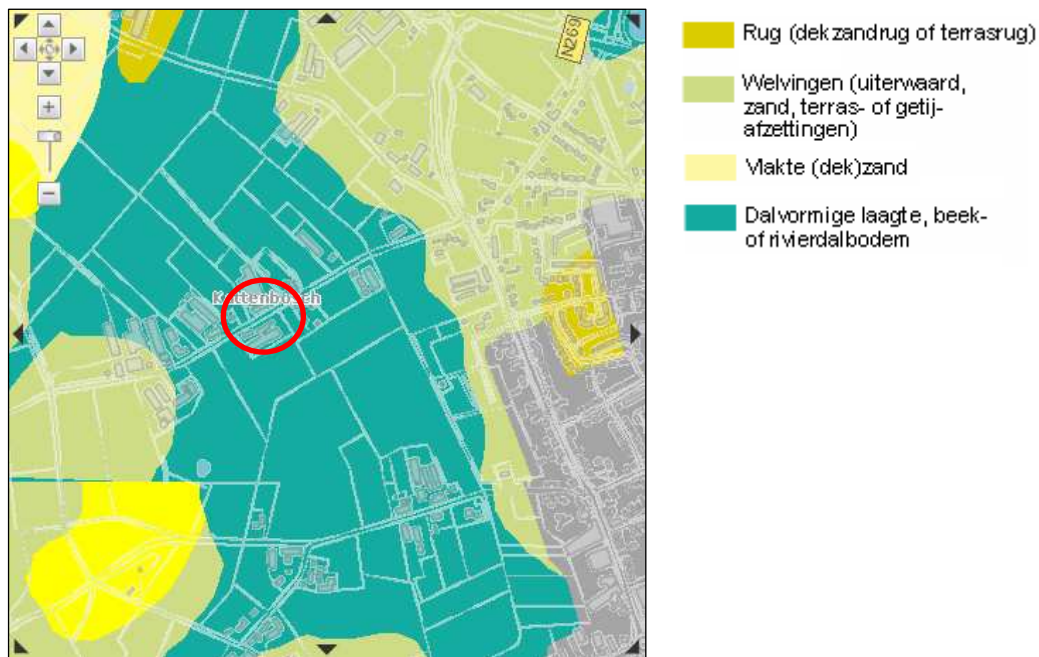


Figuur 3. Ligging plangebied in gemeente Reusel-De Mierden ten opzichte van de omgeving.

Kenmerkend voor de bebouwingsconcentratie Kattenbos is de langwerpige vorm welke zo is gegroeid door het historische bebouwingslint. Het karakter van het buurtschap Kattenbos wordt hoofdzakelijk bepaald door de (voormalige) agrarische bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen en tuinderswoningen.

2.1.2 Geologie en geomorfologie

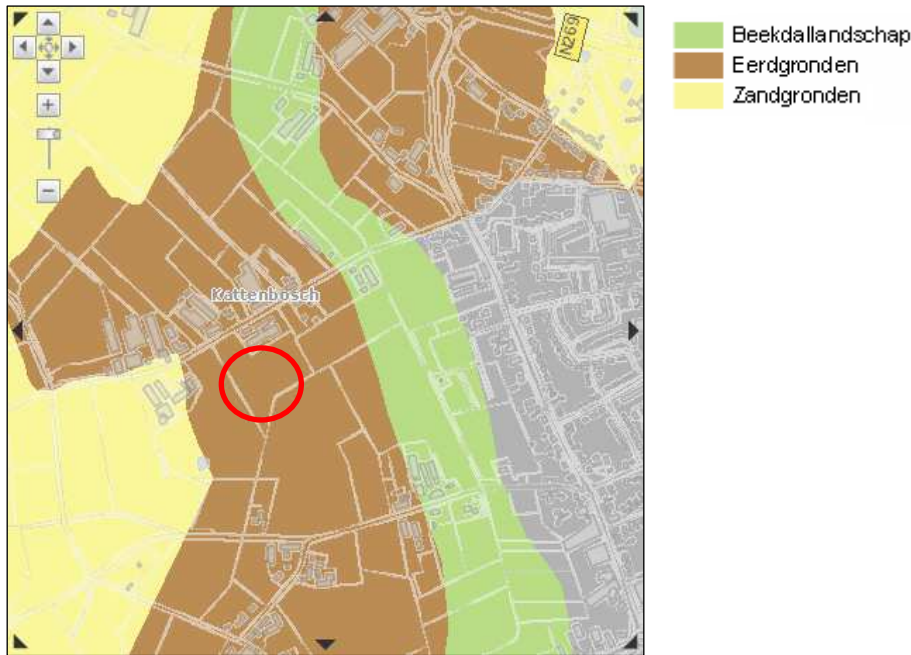
Reusel behoort tot het Brabants Massief, waarin oude aardbreuken het landschap bij de ontwikkeling hebben gevormd. De gemeente Reusel-De Mierden, is gelegen ten zuiden van de Feldbissbreuk. Geologische oude bodemlagen, zoals grove, al dan niet grindhoudende bodempakketten liggen hier relatief ondiep. De geomorfologische structuur wordt aan de oostkant van de kern Reusel gekenmerkt door de dalvormige laagte die van noord naar zuid langs de kern loopt. Vooral de dekzandruggen en welvingen die aan de beekdalen grenzen, werden vanwege de gunstige ligging voor het agrarische bedrijf al vroeg in gebruik genomen als landbouwgrond. Dit verklaart dan ook de ligging van de kern Reusel, een van oorsprong agrarische nederzetting. Figuur 4 geeft een uitsnede van de geomorfologische kaart van het plangebied en de omgeving.



Figuur 4. Geomorfologie van het plangebied en de omgeving.

2.1.3 Bodem

De gemeente Reusel–De Mierden behoort tot de Brabantse zandgebieden. In de gemeente zijn vier typen bodems te onderscheiden: moerige gronden, podzolgronden, dikke eerdgronden en kalkloze zandgronden. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem uit enkeerdgronden (fijn zand). Dit zijn oude bouwlanden, die vanaf de late Middeleeuwen op de Pleistocene zandgronden zijn ontstaan door het opbrengen van mest vanuit potstallen vermengd met plaggen. Figuur 5 geeft een beeld van de bodemstructuur ter plaats van het plangebied en de omgeving.



Figuur 5. Bodemstructuur van het plangebied en de omgeving.

2.1.4 Waterlopen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Reusel-De Mierden zijn de Reusel en de Raamsloop. Ter plaatse van Kattenbos zijn slechts lokale waterlopen gelegen ten behoeve van de afwatering van cultuurgronden.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Voorzieningen

Van oorsprong waren de voornaamste middelen van bestaan in Reusel de landbouw, de veeteelt en de jacht. Door de opkomende sigarenindustrie (rond het jaar 1900) heeft Reusel een snelle economische groei doorgemaakt. Door de aanleg van ontsluitingswegen en een tramlijn richting België en Eindhoven onderging Reusel een constante harmonische ontwikkeling. Na een moeilijke periode in de Tweede Wereldoorlog ontstond in Reusel een snelle groei. Door mechanisatie en automatisering liep het aantal arbeidsplaatsen in de industrie en in de landbouw sterk terug. De decentrale ligging aan de landsgrens heeft betekend dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. Anderzijds heeft de landsgrens steeds een grote invloed gehad op de economische situatie: het goede winkelapparaat en de grote weekmarkt zijn daar voorbeelden van. De kern Reusel heeft een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen waardoor een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig is.

2.2.2 Bedrijven

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

2.2.3 Infrastructuur

Verkeer en ontsluiting

Reusel is direct gelegen aan de N269, de provinciale weg van Reusel naar Hilvarenbeek en Tilburg, en de N284, de provinciale weg van Reusel richting België en Eindhoven. Reusel heeft hierdoor dan ook een optimale regionale ontsluiting. De kern Reusel kent een maximale snelheid van 50 km per uur. De buurtontsluiting van de bebouwingsconcentraties geschiedt hoofdzakelijk door middel van smalle gebiedsontsluitingswegen die vanuit de kern het buitengebied in waaiëren. De bebouwingsconcentratie Kattenbos kent gedeeltelijk een maximum snelheid van 30 km per uur nabij de bebouwde kom en gedeeltelijk een maximum snelheid van 60 km per uur richting het buitengebied.

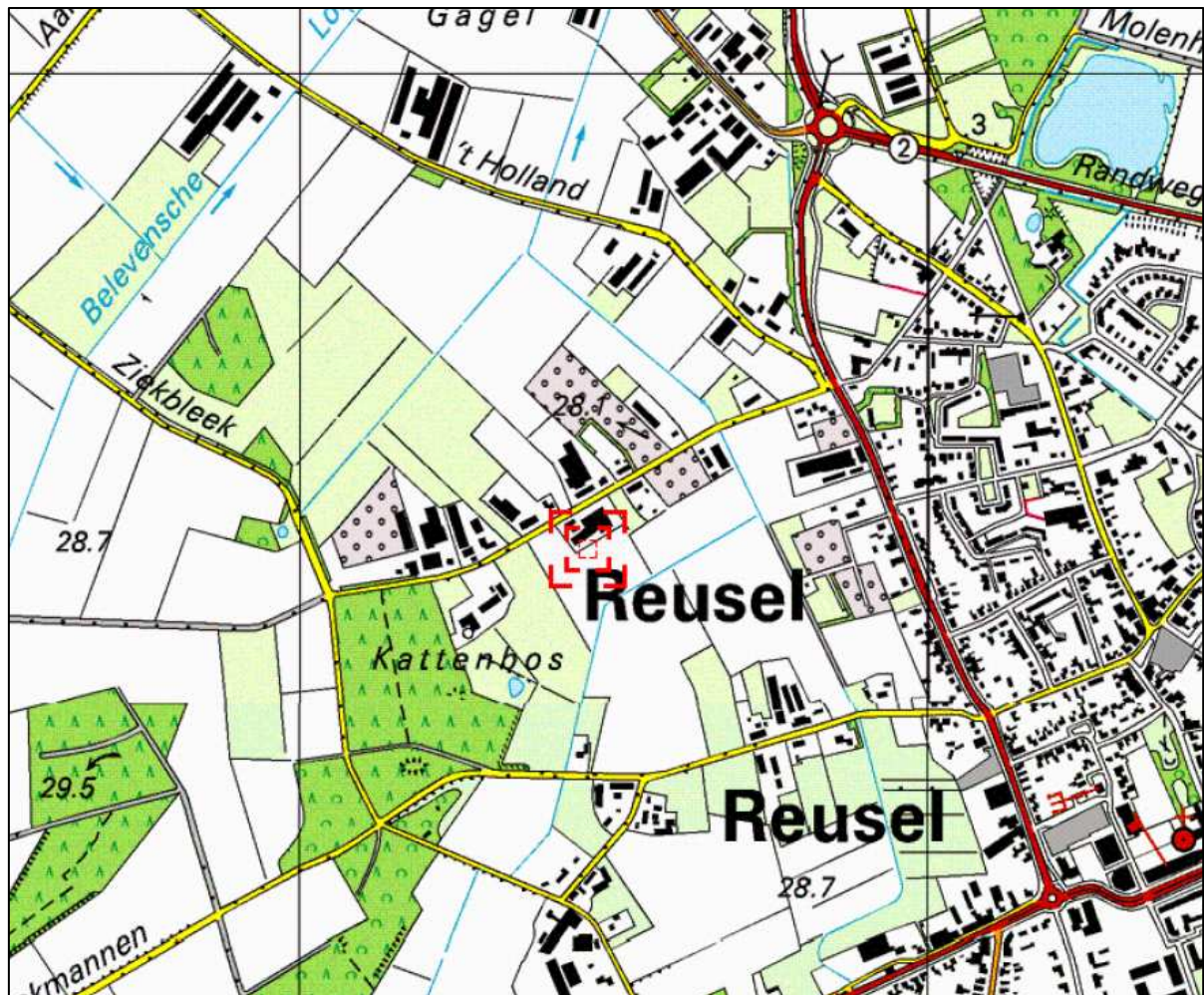
Nutsvoorzieningen en leidingen

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

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ligging van het project

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Reusel, in de gemeente Reusel-De Mierden. Het perceel is gelegen in het bebouwingslint Kattenbos. Het betreft het perceel behorende tot het adres Kattenbos 9 en is thans in gebruik als intensieve varkenshouderij met akkerbouw als nevenactiviteit. Figuur 6 geeft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied en de omgeving.



Figuur 6. Topografisch overzicht plangebied en omgeving.

3.2 Oppervlakte van het project

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als Reusel, sectie E, nummer 215. De grootte van het perceel bedraagt 6.280 m². Figuur 7 betreft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied.



Figuur 7. Kadastraal overzicht plangebied.

3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 Inleiding

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

- de bebouwingsstructuur; de stedenbouwkundige invulling (onder andere situering van de bebouwing, clustering/ concentratie van bebouwing binnen bouwblokken);
- de bebouwing zelf: de bouwkundige invulling en architectonische uitwerking (massa, hoogte, vorm, geleding, gevelindeling, kleur, materiaalgebruik, detaillering);
- de landschapsstructuur; waterlopen, wegen, wegbeplantingen, kavel indeling en kavelinrichting en overige beplantingen (onder andere perceelsrand beplanting);
- de landschapsaankleding zelf: landschappelijke inpassing, erf inrichting en erfbeplanting (NB: realisatie regelen via aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst)

In deze paragraaf is een uitwerking opgenomen met de richtlijnen voor de versterking van de beeldkwaliteit ter plaatse van de op te richten woningen aan de Kattenbos 9 te Reusel. De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit dienen als aanvullend kader voor de welstandtoets. Met betrekking tot de beeldkwaliteitsaspecten is de 'Beeldkwaliteit buitengebied', uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden als uitgangspunt genomen en uitgewerkt naar de bebouwings-

concentratie Kattenbos in de volgende paragraaf. De planologisch juridische onderdelen werken door naar de planregels.

3.3.2 Architectuur

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bebouwing in de omgeving bestaat dan ook voornamelijk uit langgevelboerderijen en eenvoudige landelijke woningen. Figuur 8 geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.





Figuur 8. Bebouwing in de omgeving van het plangebied (bron Google Earth).

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is derhalve te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen en gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken voor de hoofdgebouwen mogen worden toegepast. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen.

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. daarbij dient de kap op de uitbouw of ondergeschikte bouwdeel ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. De hoofdkap betreft altijd een langskap, dit effect mag niet verloren gaan door haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of grote dakkapellen. Een ondergeschikte steekkap haaks op de nokrichting is toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

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

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

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etcetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet. Figuur 9 geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 9. Sfeerimpressie woningbouwstijlen voor de beoogde woningen.

3.3.3 Uitgangspunten voor bebouwing

Wat betreft de bebouwing zijn de volgende punten relevant:

- de relatie van de woningen met de directe omgeving;
- de omvang en uitstraling van de woningen;
- de geleding en detaillering van de woningen.

Op de locatie aan de Kattenbos 9 zullen drie vrijstaande woningen worden opgericht. Deze te ontwikkelen woningen zullen qua goothoogte, nokhoogte en diepte aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plangebied is gelegen in een historisch bebouwingslint. Voor het oprichten van nieuwe BIO-woningen is tevens in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties' een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze randvoorwaarden zijn:

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

Aansluitend op de bestaande bebouwing in de omgeving dient de woning te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- de woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- de woning dient met de langste gevel aan de Kattenbos georiënteerd te zijn;
- de woning dient opgericht te worden als woning van 1 tot 1,5 laag met kap;
- de gevel van de woning dient uitgevoerd te worden in baksteen in donkerrode of donkerbruine kleur;
- het dak van de woning dient te worden uitgevoerd als een zadeldak of een afgeleide daarvan.

3.3.4 Bebouwingsvoorschriften

Op de Ruimte voor Ruimte woning zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 750 m³ bedragen;
- de afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften:

- de totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- de nokhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;

- aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd te zijn;
- de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen.

3.3.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De locatie van de oprichting van de BIO-woningen is gelegen in een kleinschalig half open ontginningslandschap. De kleinschalig half open ontginningslandschappen liggen voornamelijk tussen de oude bouwlanden en de jongere ontginningslandschappen van de gemeente. Deze gronden behoren tot de latere ontginningen. Deze gronden zijn later geschikt gemaakt voor landbouw via kleinschalige ontginning. In deze landschappen werden bebouwingslinten gesticht op de wat hoger gelegen gronden. Kenmerkend voor half open ontginningslandschappen zijn de verspreide ligging van weilanden en akkers in een fijnmaziger structuur, alsmede de verspreide concentratie van bebouwing in kleine clusters en linten op de hogere stukken. Historische bebouwingsclusters en -linten kenmerken zich door de aanwezigheid van weilanden en akkers tussen de bebouwing.

Met betrekking tot de landschappelijk inpassing van de woning gelden de volgende criteria:

- de landelijk kenmerken dienen behouden te blijven: verspreide bebouwing met ruimtes daartussen, variatie in bebouwingsbeeld en variatie in functies, tegengaan van verdere verstening.
- de geringe mate van openheid tussen twee bebouwingselementen of -complexen moet bewaard blijven; bestaande doorzichten en coulissen moeten worden gehandhaafd.
- nieuwe bebouwing dient qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie te zijn met het bestaande beeld; vermijden van scherpe contrasten;
- de situering van nieuwe erven is niet gewenst direct langs de weg;
- wat betreft beplanting dient aansluiting te worden gezocht bij de potentieel natuurlijke vegetatie (onder andere eik, berk, es, Gelderse roos, hazelaar, lijsterbes)

Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de beoogde nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen). Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen. Het geheel omzomen van het plangebied is ongewenst vanuit de relatieve openheid van het landschap rondom en wordt ook niet voorgeschreven. In figuur 10 zijn enkele voorbeelden van passende erfbeplanting weergegeven.

De nieuwe woningen in het plangebied zullen worden opgericht op een afstand van circa 30 meter uit de as van de weg Kattenbos. Hiermee komen voor de woningen royale voortuinen te liggen. Met deze voortuinen worden de woningen landschappelijk ingepast in het landschap. Er wordt gewerkt met lage heggen, het gebruik van gras en lage beplanting. Het planten van enkele fruitbomen in het landschap geeft de woningen een landelijk karakter. Figuur 10 geeft voorbeelden van erfbeplanting die gehanteerd kunnen worden in het plangebied om de nieuwe woningen op een passende landelijke manier in het landschap in te passen.



Figuur 10: Voorbeelden erfbeplanting bij de beoogde BIO- woningen in het plangebied.

De woningen aan de Kattenbos 7 en 7a zijn dicht bij de weg gelegen dan de beoogde nieuwe woningen. Om de privacy van de woningen gelegen aan de Kattenbos 7 en 7a te waarborgen wordt een houtsingel aangelegd op de perceelsgrens van het plangebied, tussen het plangebied en de woningen aan de Kattenbos 7 en 7a. Deze houtsingel is ook op de planverbeelding weergegeven. Voorwaarden omtrent de aanleg en onderhoud van de houtsingel zijn in de anterieure overeenkomst met de gemeente Reusel-De Mierden vastgelegd. Om de verkeersveiligheid en de halfopen structuur van het landschap te waarborgen begint de houtsingel niet direct aan de Kattenbos, maar op een afstand van zes meter van de perceelsgrens.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Herontwikkeling van het plangebied van een agrarische locatie naar een locatie voor de oprichting van twee extra vrijstaande woningen in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, binnen een bebouwingsconcentratie, is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

4.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het realiseren van de beoogde woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is sinds 1 januari 2011 in werking en geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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 structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

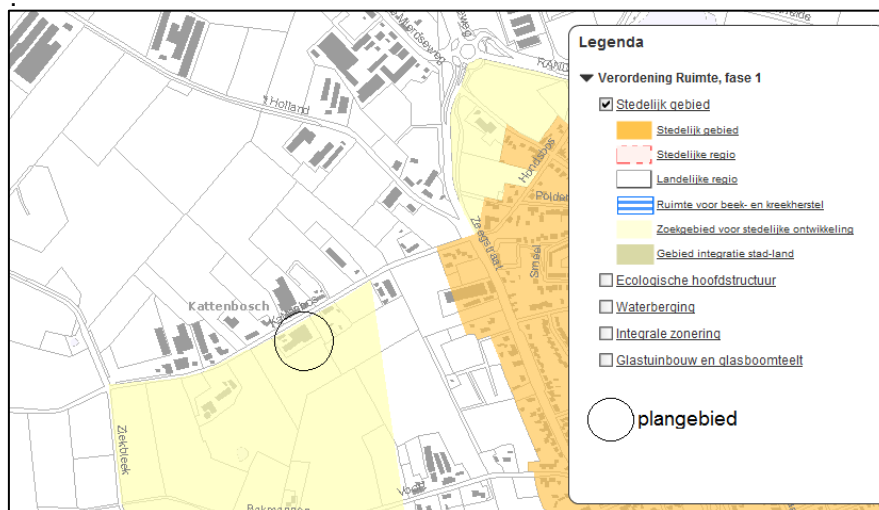
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;

- Ruimte voor Ruimte regeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

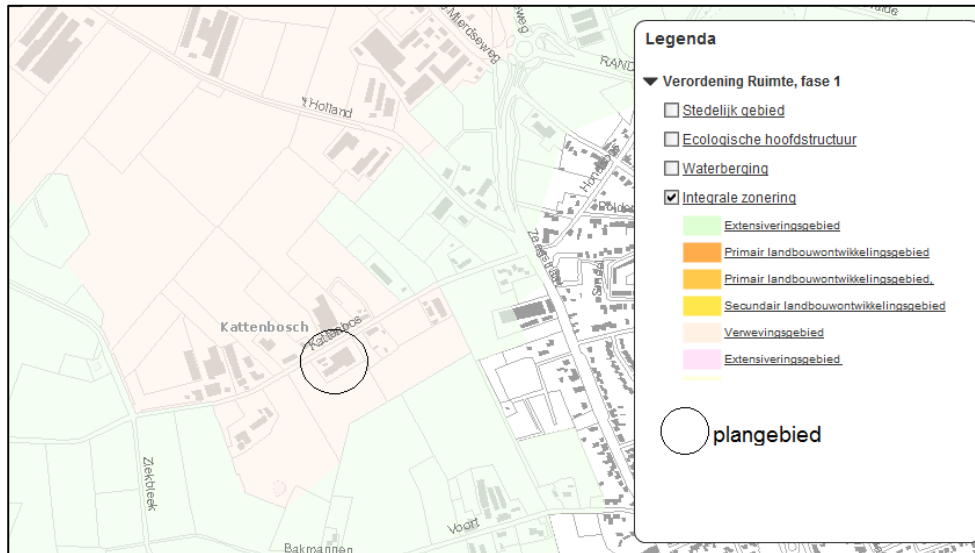
Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de mogelijkheid van het bouwen van woningen die buiten de zoekgebieden stedelijke ontwikkeling of integratie stad en land gebieden gelegen zijn, in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', komen te vervallen. In de Verordening fase 2 is echter een overgangsbepaling opgenomen: "In afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, vóór 1 juli 2011 worden vastgesteld ten einde te voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid."

Het plangebied ter plaatse van de beoogde BIO-woningen is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Figuur 11 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen weer



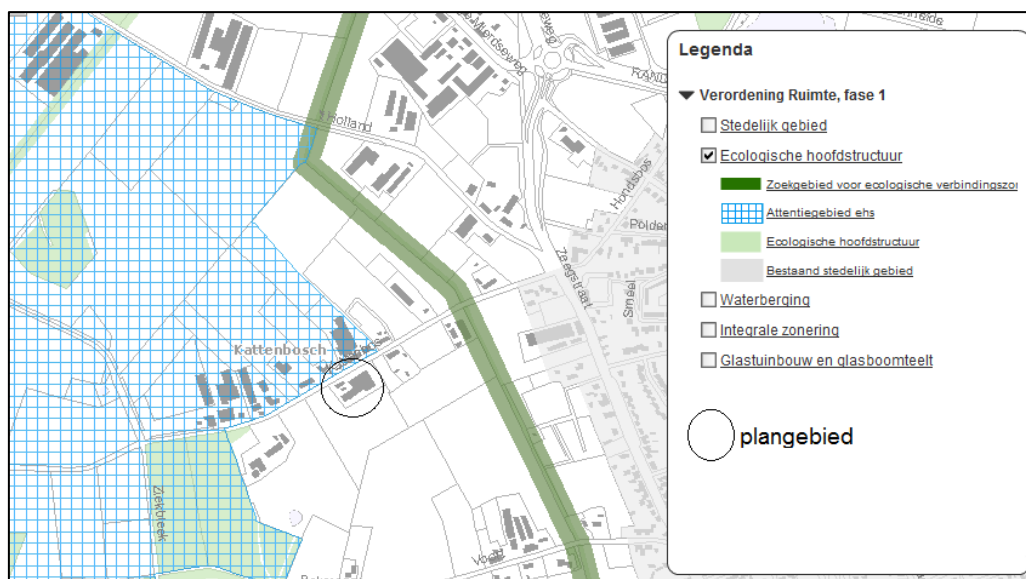
Figuur 11. Ligging plangebied ten opzichte van het stedelijke gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of een gebied voor waterberging. Het plangebied is in het kader van de reconstructie gelegen in een verwevingsgebied. Figuur 12 geeft een beeld van de ligging van het plangebied in het kader van de reconstructiezoning.



Figuur 12. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zonerings'.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Noord-Brabant. Rondom EHS-gebieden waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, liggen de attentiegebieden EHS. Dit zijn beschermingszones die er op gericht zijn ingrepen met een negatief effect op het hydrologische systeem te weren. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de EHS. Ten oosten van het plangebied is de EHS gelegen. Ten noorden van het plangebied begint direct het attentiegebied EHS. Figuur 13 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'ecologische hoofdstructuur'.

4.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Met de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk in het bebouwingslint Kattenbos.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

Bij de herontwikkeling van het plangebied is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de locatie. De oprichting van de woning vindt plaats in samenhang met de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van circa 1.800 m² bedrijfsgebouwen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Reconstructieplan Beerze-Reusel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven.

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings- in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied behoort tot de gemeente Reusel-De Mierden en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Beerze Reusel. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Bij besluit van 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de correctieve herziening van het reconstructieplan Beerze-Reusel vastgesteld. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. In het de Verordening ruimte is het gebied aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten.' De beoogde ontwikkeling van de

woningen binnen het plangebied past binnen het beleid dat van toepassing is op verwevingsgebieden.

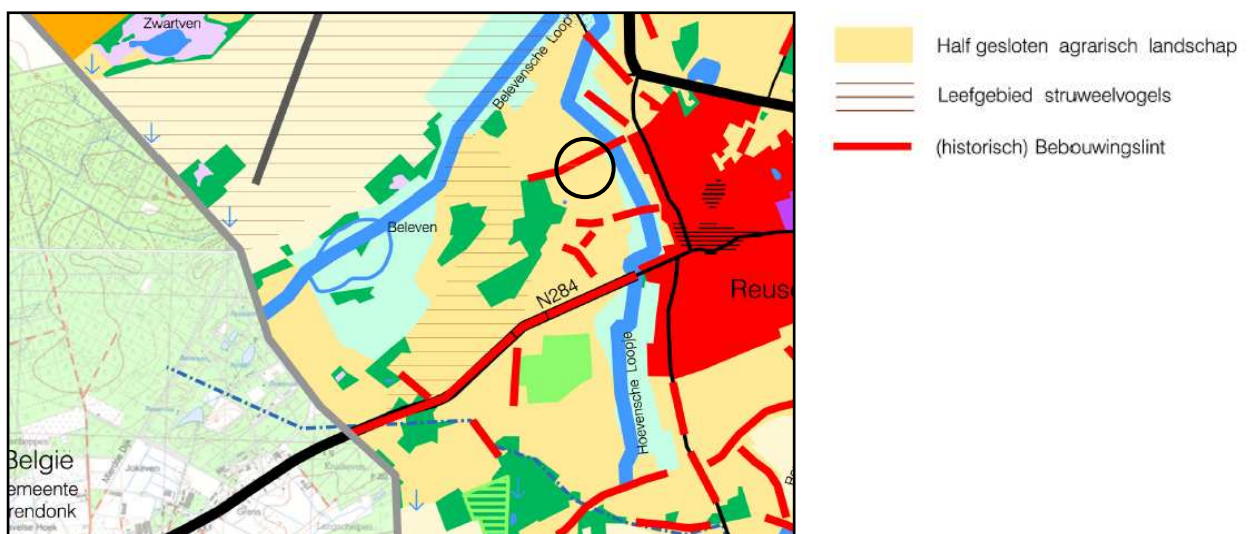
Gelet op de aanwezigheid van de vele burgerwoningen aan het Kattenbos in de directe nabijheid van het plangebied en de aanwijzing als 'te ontwikkelen woongebied' kan de locatie Kattenbos 9 niet als duurzaam voor de intensieve veehouderij bestempeld worden. Met onderhavig initiatief vindt een sanering plaats van een veehouderij op een niet-duurzame locatie. Het bedrijf verplaatst naar het landbouwontwikkelingsgebied te Bladel.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 StructuurvisiePlus 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 StructuurvisiePlus bestaat uit twee delen. In deel A is een inventarisatie opgenomen en een waardering. Er is onder andere een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten van het gebied aan de hand van verschillende raamwerken. In deel B wordt beschreven hoe de gemeente in algemene zin tegen zichzelf aankijkt en welke ambitie zij heeft voor de toekomst.

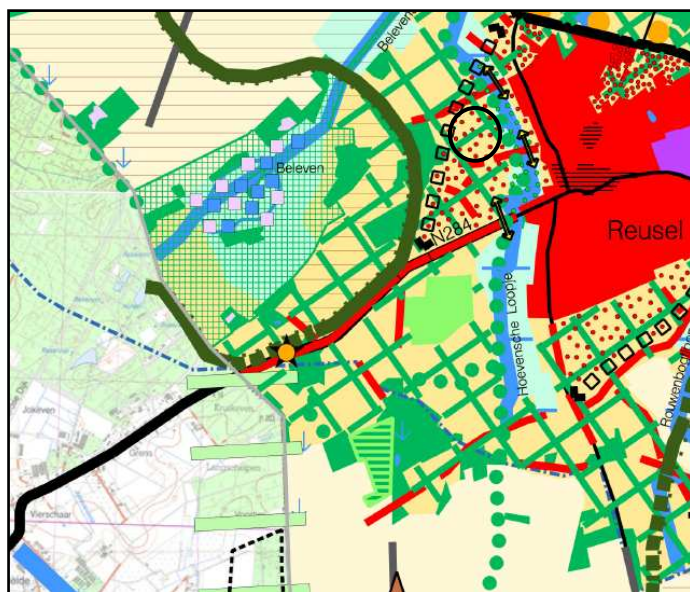
Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld geeft het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk voor de komende 20 tot 30 jaar weer en is vervat in een structuurkaart en een strategiekaart. De vertaling van de ambitie van de gemeente Reusel-De Mierden vindt uiteindelijk plaats in het Ruimtelijk Model. Het plangebied is op de structuurkaart van het DRS gelegen in een '(historisch) bebouwingslint' in het 'half gesloten agrarisch landschap' in een 'leefgebied struweelvogels'. Figuur 14 geeft de ligging van het plangebied in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld weer.



Figuur 14. Structuur Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld plangebied en omgeving.

Het half gesloten agrarisch landschap wordt over het algemeen aangetroffen in de nabijheid van de kernen. Dit gebiedstype kenmerkt zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Een belangrijke strategie binnen dit gebiedstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het kleinschalig landschapspatroon. Ook biedt dit gebiedstype mogelijkheden voor verbrede plattelandontwikkeling. Functiewisseling en combinaties van functies in dit multifunctionele gebied zijn tevens goed mogelijk.

Het plangebied is op de strategiekaart van het DRS gelegen in een 'landschappelijk aandachtsgebied' en op de grens van een 'regionale natuur- en landschapseenheid'. Nieuwe ontwikkelingen binnen de aanduiding 'landschappelijk aandachtsgebied' dienen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te respecteren, maar tegelijkertijd ook te leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.



DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD STRATEGIEKAART (aanvullende elementen)

Strategie-elementen

	Zoekgebied waterberging		Zoekgebied ontwikkeling recreatie en toerisme
	Robuuste verbindingzone		Zoeklocatie ontwikkeling recreatie en toerisme
	Natuurgebied		Recreatieve poort
	Natuurontwikkelings-, beheers- en reservaatgebied		Alweegbaar gebied uitbreiding wonen
	Ontwikkeling van moerige laagten en vennen		Uitbreiding wonen (in vergevorderde planfase)
	Ecologische verbindingzone (EVZ)		Alweegbaar gebied uitbreiding wonen in samenhang met ontwikkeling ecologische zone /parkgebied Hoevensche Loopje
	Vogel- (V) en Habitatrictlijngebied (H)		Indicatieve afronding rondweg Reusel
	Landschappelijk aandachtsgebied		Alweegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid
	Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)		Zoekgebied voor ontwikkeling intensieve veehouderij
	Landschappelijke buffer binnen stedelijke hoofdstructuur		
	Landschappelijke buffer tussen kernen en buurtschappen		
	Afstand (historisch) ensemble naar omgeving		

Figuur 15. Strategie Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld in de omgeving van het plangebied.

De beoogde herontwikkeling maakt de bouw van een kwalitatief hoogwaardige, ruime, vrijstaande woningen mogelijk. Door de ontwikkeling van de woningen wordt de doorstroming binnen de

gemeente bevordert en kwaliteit aan het buitengebied toegevoegd. --De herontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een versterking in kwalitatieve zin van de locatie en de directe omgeving.

4.4.2 Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties

Op 22 september 2009 is de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties door de gemeente Reusel-De Mierden opgesteld. De beleidsnotitie is opgesteld naar aanleiding van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en heeft tot doel om in bebouwingsconcentraties in het buitengebied mogelijkheden te genereren voor nieuwe economische dragers. In de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is bepaald dat gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor bebouwing in het buitengebied kunnen verruimen. Middels de Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties beoogt men de economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en zo bij te dragen aan een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling. Figuur 16 geeft een uitsnede uit de Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentratie voor de bebouwingsconcentratie Kattenbos weer.



Figuur 16. Ruimtelijke visie bebouwingsconcentratie Kattenbos.

In de Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties is het plangebied gelegen binnen de contour van het bebouwingscluster 'Kattenbos'. Deze bebouwingsconcentratie grenst aan kom Reusel en de noordelijke entree van Reusel. De bebouwingsconcentratie wordt gekenmerkt door de ligging van de bebouwingsconcentratie tegen de kern Reusel. In de beleidsnotitie is opgenomen dat langs de Kattenbos het toevoegen van bebouwing sporadisch toelaatbaar is, om zo het naderen van kom Reusel te benadrukken. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van een landelijk lint naar een stedelijk lint. Ook het toevoegen van laanbeplanting draagt hieraan bij.

Door een herontwikkeling van de locatie waarbij het intensieve agrarische gebruik van de locatie zal worden omgezet in extensieve woningbouw en tevens de aanwezige storende bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden, zal zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieutechnische kwaliteit van de bebouwingsconcentratie sterk verbeteren.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Beleid

De waterbeheerder in het plangebied is waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid is verwoord in het waterbeheerplan, de Beleidsnota Stedelijk Water en de notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk en de Keur.

Waterbeheerplan III 'Krachtig water'

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

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

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

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door water tekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

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

Schoon water

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

Schone waterbodem

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

Mooi water

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

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

Beleidsnota Stedelijk Water

De Beleidsnota Stedelijk Water is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de nota de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;

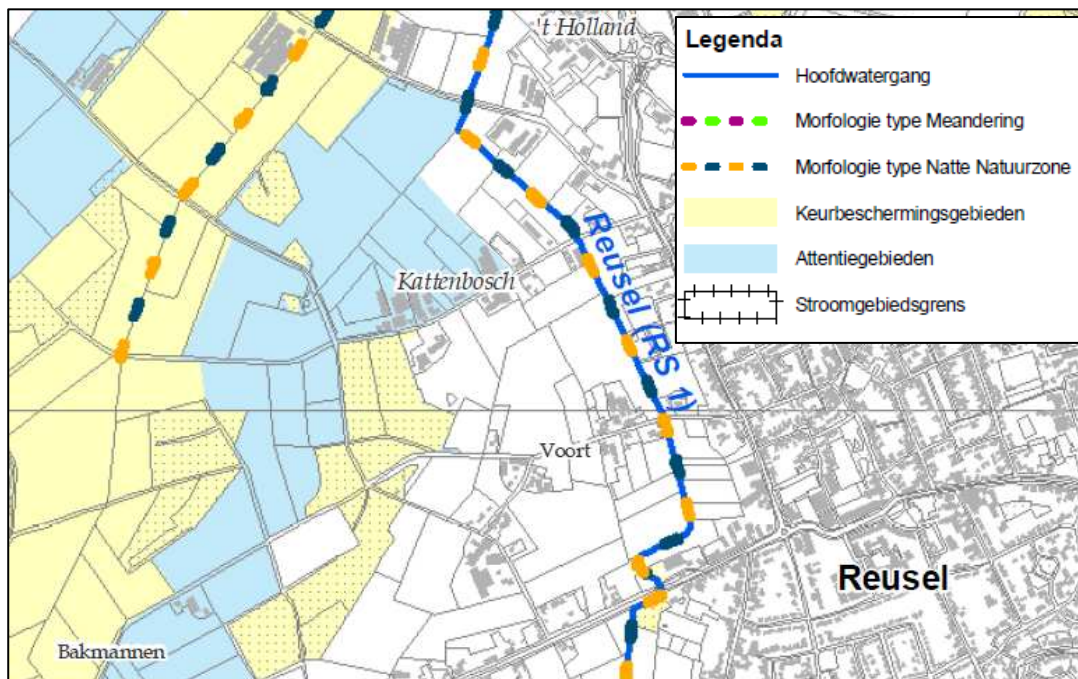
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het plangebied is niet gelegen in een Keur- of waterbergingsgebied.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap De Dommel 2009 van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het water- beheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Figuur 17 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de Keurkaart van waterschap De Dommel.



Figuur 17. Ligging plangebied ten opzichte van de Keurkaart van Waterschap De Dommel.

5.1.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Thans is de locatie voor een groot deel bebouwd of verhard. Na

de beoogde herontwikkeling zullen in totaal drie vrijstaande woningen met bijgebouwen ter plaatse aanwezig zijn. De volledige bedrijfsbebouwing is dan gesloopt.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Voor de afvoer van hemelwater bestaan de volgende mogelijkheden, waarbij optie 1 vanuit het waterschap De Dommel het meest gewenst is en optie 5 alleen in het uiterste geval en goed gemotiveerd mag worden toegepast:

1. hergebruik van het water;
2. direct infiltreren van het water in de bodem;
3. het bergen van het water in een bergingsvijver met een geknepen afvoer naar oppervlaktewater;
4. het afvoeren van het water (bijvoorbeeld door een buis die aangesloten is op een sloot);
5. het afvoeren van het water door middel van een gescheiden rioolstelsel.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen in een beekdallaagte en heeft een geschatte GHG van -40-60 cm-mv en GLG van -140-160 cm-mv. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een zwarte eerdgrond met leemarm en zwaklemig fijn zand.

5.1.4 Waterparagraaf

Het plangebied omvat in de huidige situatie een verhard oppervlakte van totaal circa 4.000 m², bestaande uit diverse opstallen en erfverharding. Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing neervalt, wordt via leidingen afgevoerd naar het lokale slotennetwerk langs de openbare weg Kattenbos. Het hemelwater dat op de erfverhardingen neervalt, wordt via het vrije verval van de erfverharding naar de omliggende cultuurgronden afgevoerd. Na de realisatie van het planinitiatief is een groot deel van de bestaande bebouwing en de bijbehorende erfverharding gesaneerd, circa 3.600 m². Een oppervlakte van circa 400 m² behorende bij bedrijfswoning wordt opnieuw verhard bij herbouw van de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen en erfverharding. De nieuwe woningen met bijgebouwen en erfverhardingen hebben ieder een gemiddeld verhard oppervlak van 400 m². In totaal resteert na de sanering van het varkensbedrijf en realisatie van de nieuwbouw van de woningen ter plaatse een oppervlakte van circa 1.200 m² verhard oppervlakte.

De bijbehorende maatgevende berging ($T=10+10\%$) voor een verhard oppervlak van de nieuwe woningen (1.200 m^2) bedraagt 48 m^3 . Dit betekent dat per woning 16 m^3 hemelwater geborgen dient te worden. Aan de hand van de bodemsamenstelling en de aanwezige grondwaterstand kan worden geconcludeerd dat de infiltratie van 48 m^3 hemelwater ter plaatse geen belemmering oplevert. Om een extra hydrologische meerwaarde te creëren is er voor gekozen om de afvoer van het hemelwater ter plaatse van de nieuwe woningen niet via het lokale slotennetwerk plaats te laten vinden. Ter plaatse van het plangebied zal het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd. Betreffende infiltratie vindt plaats via afstroming op de aangrenzende tuinen en het achtergelegen agrarisch gebied.

Figuur 18 geeft de tabel weer met de hemelwaterafvoer in de huidige en in de toekomstige situatie.

	Verharding (m ²)	Afvoer via slotennetwerk langs openbare weg	Infiltratie door afvloeiing op omliggende gronden (tuin/ agrarisch)
Huidige situatie			
Bedrijfsgebouwen	1.955	1.955	-
Bedrijfswoning en toebehoren	275	275	
Erfverharding	1.770	475	1.295
	4.000	2.705	1.295
Nieuwe situatie			
Herbouw bestaande woning incl. bijgebouwen en erfverharding	400	-	400
Twee vrijstaande woningen incl. bijgebouwen en erfverharding	800	-	800
	1.200	0	1.200

Figuur 18. Hemelwaterafvoer in de huidige en in de toekomstige situatie.

De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 2.800 m^2 . Op basis van deze afname kan worden geconcludeerd dat door toepassing van voornoemde bedrijfssanering door middel van een woningbouwontwikkeling, een positief effect ontstaat ten aanzien van de hydrologische situatie ter plaatse.

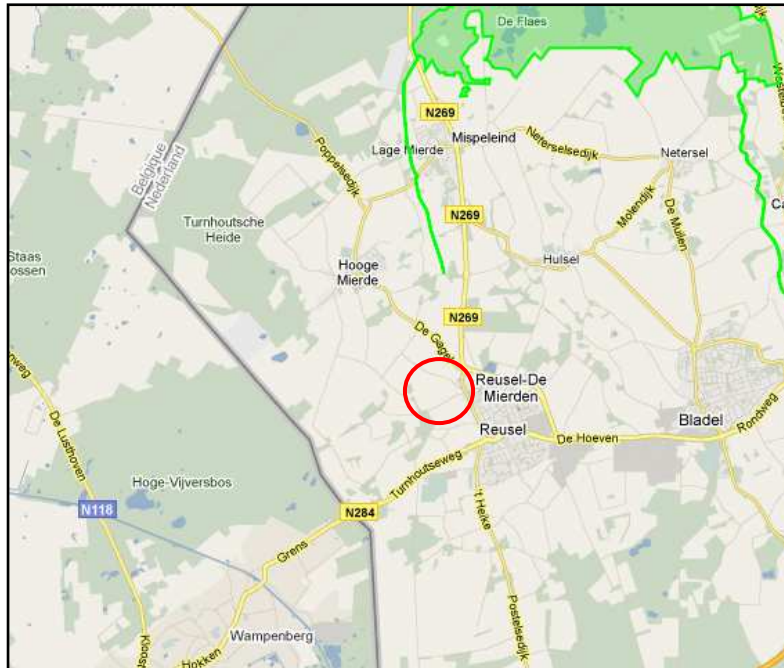
Het hemelwater van de nieuwe woningbouw kavels zal rechtstreeks afvloeien op de aangrenzende gronden. Het hemelwater van de daken van de woningen en bijgebouwen wordt via een PVC-leidingensysteem naar de achterzijde van de percelen geleid en zal ter plaatse uitstromen over het maaiveld. De afvoer van hemelwater op het lokale slotennetwerk wordt door voorliggende planontwikkeling teruggebracht van 2.230 m^2 in de huidige situatie naar 0 m^2 in de nieuwe situatie.

5.2 Natuur en landschap

5.2.1 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. Binnen de gemeente Reusel-De Mierden komen geen gebieden voor die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West'. Figuur 19 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Kempenland-West weer.



Figuur 19: Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'.

Het heide- en vennengebied van Kempenland bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovortse 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, Grootte Beerze en Kleine Beerze. Het plangebied is op een dusdanige afstand van dit Natura2000-gebied gelegen dat de her-ontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

De geplande ontwikkeling is gelegen op circa 5.500 meter van Habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West'. Herontwikkeling van het plangebied zal geen invloed hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Door de sanering van het veehouderijbedrijf verminderd de ammoniakuitstoot en ontstaat per saldo een positieve invloed op de omgeving.

5.2.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke 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. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit de betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse van het plangebied (X:138/Y:375) van de rode lijst 1 soort vaatplant, 1 soort libel en één soort sprinkhanen en krekels voorkomen. Van lijst 1 van de Flora en fauna wet komen 1 soort vaatplant, 2 soorten zoogdier en 1 soort amfibie voor. Tenslotte komt van tabel 2 en 3 uit de Flora en faunawet 1 soort zoogdier en 1 soort amfibie voor. De natuurwaarden ter plaatse van het plangebied worden hierna besproken.

Vogelsoorten

In de Flora en faunawet worden alle broedende vogels strikt beschermd. In de Flora en faunawet is geen standaardperiode voor het broedseizoen opgenomen. Het feit dat er sprake is van een broedende vogel is het criterium. Van een aantal vogelsoorten zijn de nesten ook buiten het broedseizoen beschermd. Wanneer nesten voor een ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen, kan afhankelijk van de soort die het nest gebruikt, een ontheffingsaanvraag noodzakelijk zijn. De flora en faunawet maakt een onderscheid in drie typen A, B, en C. In figuur 20 is het beschermingsregime voor de diverse vogelsoorten opgenomen.

Type	Omschrijving	Soorten broedvogels
A	Ontheffingsaanvraag altijd noodzakelijk; nesten zijn jaarrond beschermd	Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek. Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespendif en Zwarte Wouw.
B	Ontheffingsaanvraag mogelijk noodzakelijk	Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte Vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde Roodstaart, Glanskop, Grauwe Vliegenvanger, Groene Specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboom-kruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenavalk, Zeearend, Zwarte Kraai, Zwart mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht.
C	Ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk	Overige soorten.

Figuur 20. Tabel met beschermingsregime voor vogelsoorten.

De bebouwing binnen het plangebied biedt geen broedplaatsen voor soorten waarvoor een ontheffingsaanvraag aanwezig is. Binnen het plangebied worden ook geen bomen gekapt. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode van 15 maart tot en met 15 augustus worden

aangehouden. Het verdient aanbeveling buiten periode de beoogde werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet is dan niet noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Het is aannemelijk dat soorten als Konijn en Mol wel in en rond het plangebied voorkomen. Voor deze soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Het plangebied is geheel in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij en derhalve voornamelijk verhard. Niet aannemelijk is dat andere soorten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten die worden genoemd in tabel 3 van de Flora en faunawet en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn. Binnen het plangebied zijn geen vleermuizen waargenomen. Op grond van veldonderzoek is echter niet geheel uit te sluiten dat in de te sloten schuur rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Verblijfplaatsen moeten gevonden worden in spouwmuuren, maar ook achter betimmering en daklijsten. Dit is moeilijk op te sporen. Bij de planning en uitvoering van de sloop dient rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periode om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de onverwinteringsperiode is nog niet begonnen;
- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

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. Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en het sloopwerk op deze plek tijdelijk stil gelegd worden tot de dieren uit eigen beweging het pand hebben verlaten. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora en faunawet is bij deze werkwijze niet noodzakelijk.

Overige diergroepen

Voor andere diergroepen (beschermde soorten, amfibieën, reptielen, insecten en vissen) is het plangebied als leefgebied ongeschikt (open water ontbreekt). De rode lijst soort amfibie die binnen het kilometerhok aanwezig is, is derhalve niet aanwezig in het plangebied.

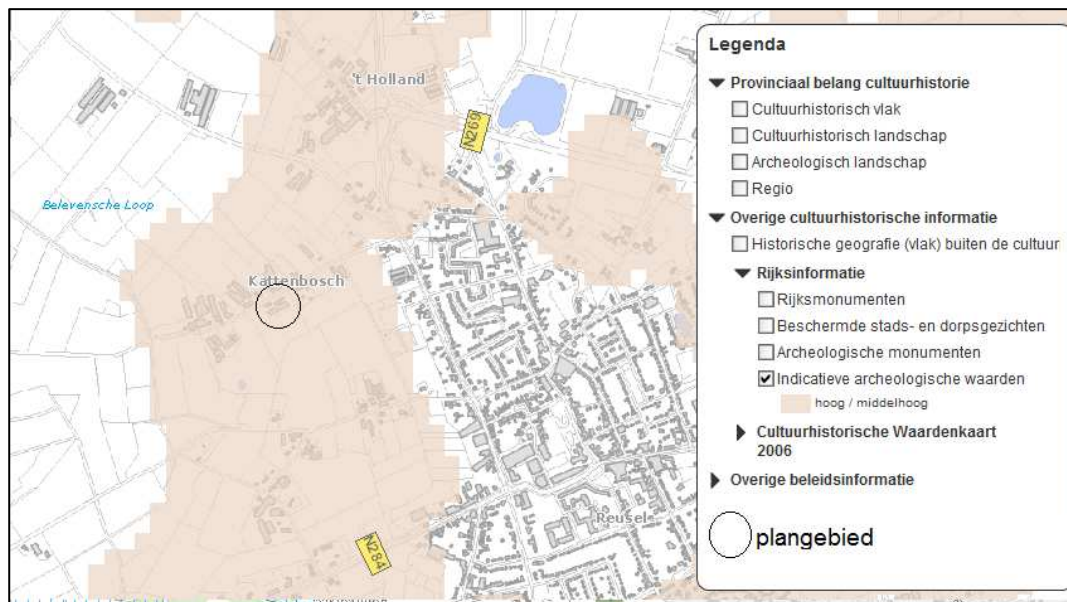
Het plangebied is thans bestemd als agrarisch bouwblok en geheel in gebruik voor de intensieve veehouderij. Door een dergelijk intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en fauna-soorten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de nieuwe woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, levensgemeenschappen en leefgebieden in en om het gebied. De redenen hiervoor is het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige

situatie ter plaatse. De sanering van de veehouderij komt de natuurkwaliteit ten goede. Gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de aanwezige natuurwaarden.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

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. Het plangebied is op de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarden. Figuur 21 geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart.



Figuur 21. Uitsnede Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en de omgeving hiervan.

Om te waarborgen dat geen cultuurhistorisch waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling wordt op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen met een hierbij horend beschermingsstelsel voor de eventueel aanwezige archeologische waarden. Echter door de huidige inrichting van het gehele terrein met agrarische bebouwing, ondergrondse mestopslag en erfverhardingen heeft op het gehele plangebied reeds roering van de ondergrond plaats gevonden. Derhalve zijn naar verwachting geen waarden meer in de ondergrond aanwezig.

5.4 Agrarische aspecten

5.4.1 Inleiding

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (intensieve) veehouderijen gelegen. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van twee woningen. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Echter, de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen in de omgeving zijn reeds belemmerd door bestaande burgerwoningen gelegen aan het Kattenbos. Figuur 22 geeft een beeld van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

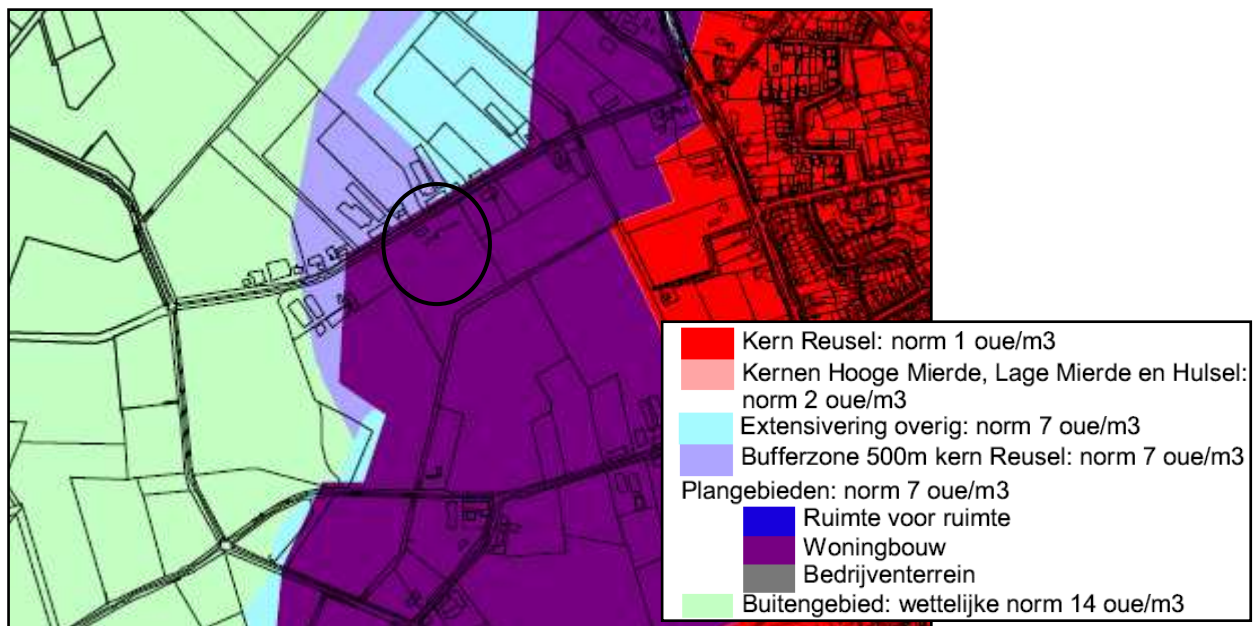


Figuur 22. Agrarische bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

5.4.2 Voorgrondbelasting

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 geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een

geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt standaard een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij' de normen van de gemeente Reusel-De Mierden vastgelegd. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij' van gemeente Reusel-De Mierden is het plangebied gelegen in een gebied voor woningbouw waar een norm van 7 oue/m³ is vastgesteld. Figuur 23 geeft een uitsnede van de geurverordening van het gebied waarin het plangebied gelegen is.

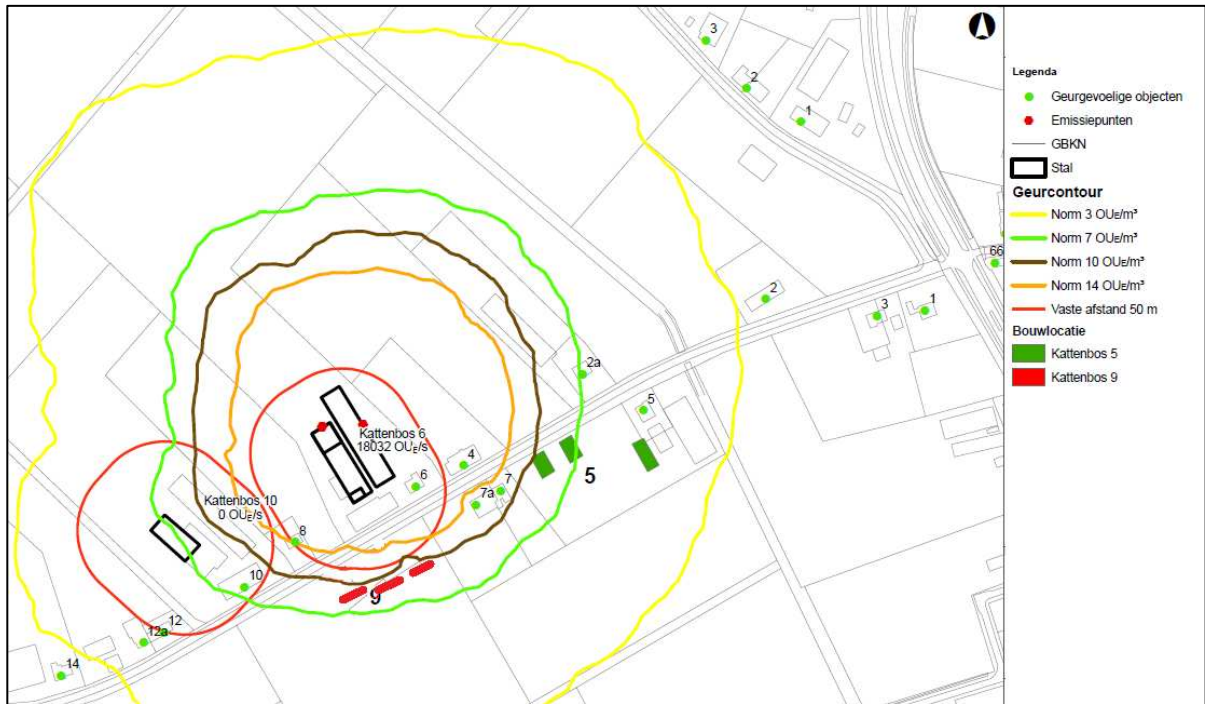


Figuur 23. Normstellingen 'Verordening geurhinder een veehouderij'.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omliggende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De omliggende veehouderijen en de te realiseren woningen liggen allen buiten de bebouwde kom. De afstand van de BIO-woningen tot aan de omliggende bedrijven zal dan ook minimaal 50 meter bedragen. Er bestaan dan ook in dit opzicht geen beperkingen voor het oprichten van de beoogde BIO-woningen in het plangebied.

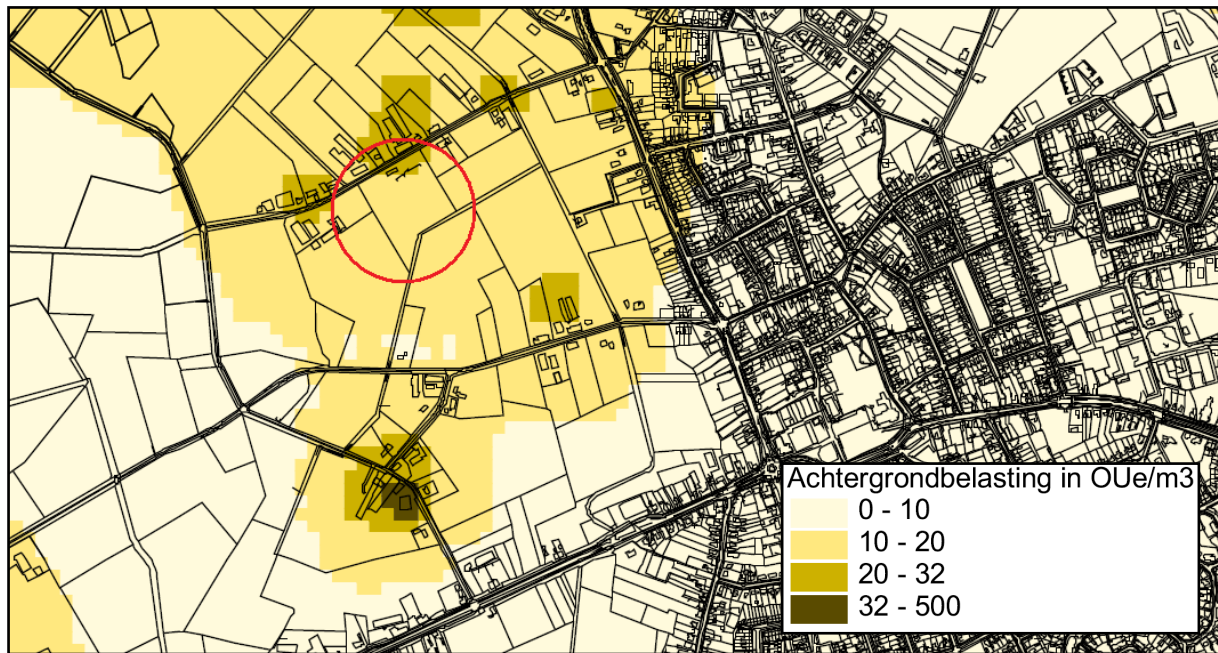
Het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden kent een overbelaste situatie in het kader van geurhinder. Om te waarborgen dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat vereist de gemeente Reusel-De Mierden dat er sprake is van bouw van de nieuwe woningen buiten een geurhindercontour van 10 oue/m³ lucht. De nieuwe woningen worden buiten deze voorgrondbelasting opgericht. Figuur 24 geeft een beeld van de voorgrondbelasting in het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 24. Voorgrondbelasting in het plangebied ter hoogte van de beoogde nieuwe woningen.

5.4.3 Achtergrondbelasting

In de 'Gebiedsvisie Reusel-De Mierden' is de achtergrondbelasting in de huidige situatie opgenomen. In het plangebied is in de huidige situatie een achtergrondbelasting van 10 tot 32 oue/m³. Volgens de bijlagen behorende bij de Wet geurhinder een veehouderij kan deze achtergrondbelasting vertaald worden naar een geurhinder van 12%-27%. Dit betekent dat het leefklimaat binnen het plangebied bestempeld kan worden als 'redelijk goed' tot 'slecht'. Deze beoordeling is echter een weergave van de achtergrondbelasting in de huidige situatie waarbij het bedrijf van initiatiefnemer ook is meegenomen. Bij sanering van dit bedrijf conform voorliggend planvoorstel zal de milieukwaliteit c.q. achtergrondbelasting sterk verbeteren waardoor een 'redelijk goed' leefklimaat resteert. Er wordt ter plekke een geuremissie van 9.126 oue/m³ gesaneerd. Figuur 25 geeft een beeld van de huidige achtergrondbelasting in het plangebied en de omgeving.



Figuur 25. Achtergrondbelasting plangebied in de huidige situatie.

Door de herontwikkeling van het plangebied van de intensieve veehouderij naar een woonbestemming zal de achtergrondbelasting binnen het plangebied en de directe omgeving afnemen en daarmee het leefklimaat verbeteren. Uit figuur 24 blijkt dat er sprake is van een voorgrondbelasting van minder dan 10 oue/m³ waarmee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

5.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan de Kattenbos 9 naar een woonbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door nabij gelegen burgerwoningen. Tevens zijn de op te richten woningen conform artikel 14 Wgv gelegen op een afstand van minimaal 50 meter van de omliggende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen. Het plangebied is gelegen aan de Kattenbos te Reusel. De Kattenbos heeft in de huidige situatie de functie als erftoegangsweg en heeft slechts een beperkte verkeersfunctie. Betreffende weg wordt vooral gebruikt voor lokaal (landbouw)verkeer vanuit de bebouwingsconcentratie richting het buitengebied. De geplande woningen zullen op een afstand van circa 30 meter gemeten uit de as van de Kattenbos worden opgericht. Betreffende weg kent een maximum toegestane snelheid van 60 km/uur. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 2 februari 2011 met rapportnummer

1101/096/RV behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Kattenbos. Voor de drie woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Kattenbos onder de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaai van 48 dB blijft. Ter bepaling van de geluidwering van de gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de drie woningen bedraagt maximaal 53 dB. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{a;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt er vanuit gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimale vereiste van $G_{a;k}$ van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidbelasting die kleiner dan of gelijk is aan 53 dB geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de gevel nodig is. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe buitenruimte hebben.

5.5.2 Industrielawaai

In sommige gevallen speelt industrielawaai een rol. Er zijn geen (industriële) geluidsbronnen in de directe omgeving van het plangebied aan te wijzen die een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken.

5.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Staatsblad 2007. 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél ‘In Betekenende Mate’ (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen)’ wordt aangegeven, ook voor de 3% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1.000 woningen. Aangezien het plan de bouw twee nieuwe woningen en een vervangende woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te

worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Door de sanering van de intensieve veehouderij verbetert de luchtkwaliteit bovendien. Een fijnstofemissie van 146 kg per jaar verdwijnt.

5.7 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen. Door Aquatest is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de Nederlandse norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek", NEN 5740. De doelstelling van het bodemonderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem. Het onderzoeksrapport d.d. 11 april 2011 met rapportnummer AQU-20110314 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen:

"Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Bovengrond:

In de bovengrond is een lichte verhoging aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden van de som PCB's.

Ondergrond:

In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond.

Grondwater:

IN het grondwater is een verhoging van barium aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

Conclusie:

Bij analyseresultaten boven de tussenwaarden wordt een aanvullend onderzoek nodig geacht voor de betreffende stof(fen) om vast te stellen of er een verontreiniging aanwezig is. Om deze eventuele verontreiniging in te kaderen en om de risico's voor mensen dieren en planten in te schatten.

Aangetoonde verhogingen ten opzichte van de achtergrond en streefwaarde geven geen aanleiding voor verder onderzoek."

5.8 Externe veiligheid

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 en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

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 is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard en die de herontwikkeling naar woningbouw zouden

kunnen belemmeren. De dichtstbijzijnde gelegen inrichting waarop het BEVI van toepassing is, is gelegen op een afstand van circa 800 meter van het plangebied en betreft Automobielbedrijf Van Gompel gelegen aan de Wilhelminalaan te Reusel. Figuur 26 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving van het plangebied die zijn aangeduid op de risicokaart externe veiligheid..



Figuur 26. Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Transport: hoogspanningslijnen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd, noch gepland.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

De locatie aan de Kattenbos 9 wordt geheel bestemd als 'Wonen', voor in totaal drie grondgebonden ééngezinswoningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en/of - bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag een woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bij de woning zijn bij gebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan. Deze bijgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak of binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bijgebouwen'. De bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' op de planverbeelding wordt een houtsingel aangelegd.

6.4.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

In het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt voorkomen dat archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling. Aan het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is een vergunningstelsel gekoppeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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 dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Reusel-De Mierden waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

Het plan is financieel uitvoerbaar. De ingebrachte agrarische grond zal door de herontwikkeling in waarde toenemen. De waardestijging van de ingebrachte grond compenseert de kosten voor de beëindiging en sloop van de intensieve veehouderij.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Inspraakprocedure

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

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf maandag 21 februari tot en met 4 april ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn in totaal vier zienswijzen ingediend en is een zienswijzen van de provincie Noord-Brabant en een goedkeuring van het plan door het waterschap.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar zienswijzen dat de investering in ruimtelijke kwaliteit voldoende dient te zijn voor de bouw van twee nieuwe woningen, maar dat echter de informatie inzake de verplaatsing ontbreekt. De verplaatsing dient zeker gesteld te worden, middels een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is inmiddels gesloten.

Twee zienswijzen gaan erover dat de indiener van de zienswijzen aangeven in de toekomst niet gehinderd wensen te worden in hun bedrijfsvoering door ontwikkeling van de plannen. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is toegelicht dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor bedrijven die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied. Tenslotte is er een zienswijzen ingediend door eigenaar van de locatie gelegen aan de Kattenbos 7/7a waarin de zorg wordt uitgesproken voor inbreuk op hun privacy door de beoogde situering van de woningen. Zienswijzen-indieners verzoeken in het bestemmingsplan op te nemen dat er een afscheiding wordt opgenomen met een hoogte van 2 tot 2,5 meter om vrij zicht op de buurpercelen vanuit de nieuwe woningen te voorkomen. In overleg met de zienswijzenindieners is er door de initiatiefnemer met een passende nadere landschappelijk inrichting gekomen. De initiatiefnemer zal een houtsingel aanleggen op de perceelsgrens. Deze houtwal is veranderd op de bestemmingsplanverbeelding en afspraken over aanleg en onderhoud van de houtsingel zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.