

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
HERZIENING KOESTRAAT 17-17A**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

CRIJNS RENTMEESTERS BV

23 JUNI 2015

PLANGEGEVENS

Naam plan	Buitengebied 2009, herziening Koestraat 17-17a
Imro nummer	NL.IMRO.1667.BPBkoe0010-ON01
Contactpersoon	Bianca Göertz

Concept	Oktober 2014
Vooroverleg	Oktober 2014
ontwerp	Januari 2015
Vastgesteld	23 juni 2015

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	Ligging	8
2.2	Typering omgeving plangebied	9
2.3	Bebouwing	9
2.4	Gebruik	10
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
3.1	Beoogde ontwikkeling	12
3.2	Toekomstige inrichting plangebied	12
3.3	Beeldkwaliteit	13
3.3.1	Inleiding	13
3.3.2	Architectuur	14
3.4	Landschappelijke inpassing	16
3.4.1	Beschrijving van de landschappelijke inpassing	16
3.4.2	Omschrijving van de gehanteerde typen landschappelijke inpassing	17
3.4.3	Beheer en instandhouding	18
3.5	Ontsluiting en parkeren	20
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	21
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.3	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	22
4.2.4	Regeling Ruimte voor Ruimte 2006	28
4.3	Gemeentelijk beleid	30
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'	30
4.3.2	StructuurvisiePlus	32
4.3.3	Integrale visie plattelandsontwikkeling	33
4.3.4	Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties	34
4.3.5	Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'	34
4.3.6	Woonvisie en woningbouwprioritering	34
5.	MILIEUASPECTEN	36
5.1	Bedrijven en milieuzonering	36
5.1.1	Niet-agrarische bedrijven	36
5.1.2	Agrarische bedrijven	38

5.2	Geluid	41
5.3	Bodemkwaliteit	42
5.4	Luchtkwaliteit	42
5.5	Externe veiligheid	43
5.5.1	Inleiding	43
5.5.2	Bedrijven	44
5.5.3	Transport	44
5.5.4	Hoogspanningslijnen	44
5.5.5	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	44
5.6	Ecologie	45
5.6.1	Algemeen	45
5.6.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	45
5.6.3	Flora- en faunawet	46
5.7	Water	46
5.7.1	Inleiding	46
5.7.2	Relevant beleid	47
5.7.3	Hydrologisch neutraal bouwen	49
5.7.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	51
5.8	Archeologie	51
5.8.1	Verdrag van Valletta	51
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	51
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden	51
5.9	Cultuurhistorie	52
6.	PLANBESCHRIJVING	54
6.1	Plansystematiek	54
6.1.1	Algemeen	54
6.1.2	Verbeelding	54
6.1.3	Regels	54
6.2	Bestemmingen	55
6.2.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	55
6.2.2	Bedrijf	55
6.2.3	Groen-Landschapselement	55
6.2.4	Wonen	56
6.2.5	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	56
7.	UITVOERBAARHEID	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Procedure	58
8.2	Inspreekprocedure	58
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	58

BIJLAGE

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai; Tritium Advies, rapportnummer 1406/063/RV-01; 13 augustus 2014.

SEPARATE BIJLAGE

- Uitsnede Raad van State betreft bestemmingsplan Buitengebied 2009, 7 december 2011;
- Bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Koestraat 17-17a te Hooge Mierde. Op deze locatie was een intensieve varkenshouderij aanwezig. Door de ligging van de locatie binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode is de exploitatie van de veehouderij ongewenst. Middels dit bestemmingsplan wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en worden passende andere bestemmingen aan het plangebied toegekend. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 1: Ligging plangebied Koestraat 17-17a in de omgeving

Het verzoek tot herontwikkeling van het plangebied is voorgelegd aan de gemeente Reusel - De Mierden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Reusel - De Mierden is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de beoogde ontwikkeling is vastgelegd. In deze overeenkomst is vastgelegd dat:

- één Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd ten oosten van de woning aan Koestraat 13;
- één Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd ten oosten van de bedrijfswoning aan Koestraat 17a;
- ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Koestraat 17 een reguliere woning mogelijk wordt gemaakt;
- de bestaande agrarische bedrijfswoning aan Koestraat 17a Hooge Mierde wordt herbestemd naar een bedrijfswoning in combinatie met een bedrijvenbestemming op het achterliggende terrein met aldaar:
 - een loods van 1.000 m² ten behoeve van statische opslag;
 - een bedrijfsmatig bouwvlak met een omvang tot maximaal 400 m² en een milieucategorie tot en met categorie 2 ter plaatse van de ligboxenstal binnen het plangebied;
 - handhaving van de opstal ter plaatse van een diepwaterbron ter grootte van circa 30 m².

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken deze een bestemmingsplan-herziening noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Lage Mierde en betreft de locaties Koestraat 17 en 17a. Het plangebied bestaat uit een viertal percelen welke kadastraal bekend zijn als: gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummers 1027, 1028, 1379 en 1380 (gedeeltelijk). Navolgende figuur geeft de kadastrale percelen weer welke het plangebied (gedeeltelijk) omvat.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Koestraat 17 en 17a van intensieve veehouderijlocatie naar bedrijfs- en burgerwoonlocatie ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen.

1.4 Leeswijzer

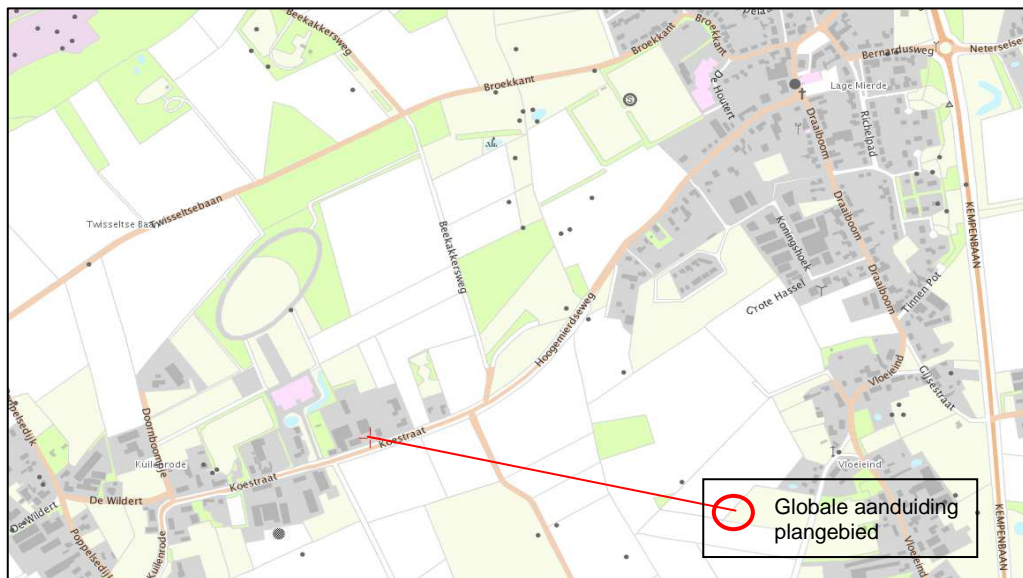
Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Koestraat 17-17a' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

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

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Lage Mierde, ten noorden van de kern Hooge Mierde. Navolgende figuur geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 3: Topografische ligging plangebied

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



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

2.2 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is aan de Koestraat gelegen, binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. De bebouwingsconcentratie Kuilenrode is gelegen tussen de kernen Hooge Mierde en Lage Mierde, aan de verbindingsweg tussen deze kernen, ten westen van het beekdal van de Reusel. Binnen deze bebouwingsconcentratie is er sprake van inconsequente oriëntatie van bebouwing, bouwmassa's en verspringende rooilijnen. De noordzijde van de Koestraat is bebouwd, terwijl er ten zuiden van de Koestraat (waardevolle) zichtlijnen naar het buitengebied aanwezig zijn. Het landschap rondom de bebouwingsconcentratie is ter hoogte van het plangebied kleinschalig van aard.

2.3 Bebouwing

Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied voor sloop van de veehouderij.



Figuur 5: Foto van het plangebied voor sloop van de stallen voor de intensieve veehouderij (bron: Google Earth)

Het plangebied was tot deze planprocedure in gebruik als gemengde veehouderijlocatie. Op de locatie Koestraat 17-17a waren twee bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve varkenshouderij, melkveehouderij, akkerbouw en statische opslag aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied voor sanering van de veehouderij.



Figuur 6: Intensieve veehouderij binnen het plangebied

Binnen het plangebied was de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning Koestraat 17
- Bedrijfswoning Koestraat 17a
- Melkveestal, oppervlakte circa 650 m²
- Stallen intensieve veehouderij inclusief mestsilo, oppervlakte 2.104 m²
- Loods ten behoeve van statische opslag, 1.000 m²;
- Akkerbouwloods, oppervlakte circa 335 m²
- Kuilplaten, oppervlakte 1.400 m²
- Sleufsilos, oppervlakte 360 m²
- Mestbassin, oppervlakte 130 m²

De opstallen ten behoeve van het houden van varkens zijn in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure gesloopt. Het mestbassin is verwijderd, evenals de voerplaten en de sleufsilos.

2.4 Gebruik

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij, de melkveehouderij, de akkerbouw en binnen het plangebied vindt opslag binnen een loods van 1.000 m² plaats. Op de locatie was tot deze bestemmingsplanprocedure een vergunning aanwezig voor het houden van dieren. Deze vergunning is weergegeven in navolgende figuur.

Beschikingsdatum: 26-10-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.2		bedrijf	11	112	1232	0	135	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	75	293	0	19	0	3
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.2		bedrijf	0,75	60	45	5	0	468	4
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	600	360	55	0	4680	44
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	44	365	29	11	1227,60	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.2		bedrijf	1,80	114	205	27	30	2131,80	20
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	64	269	21	17	1196,80	11
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	4	14	4	0	92	1
Totalen						1075	2794	142	213	9833,60	107

Figuur 7: Vergunning voor het houden van dieren aan Koestraat 17-17a (bron: Web-BVB)

De vergunning voor het houden van dieren is in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure ingetrokken.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de locatie Koestraat 17-17a te herontwikkelen van een intensieve veehouderijlocatie naar gedeeltelijk een locatie voor burgerwoningen en gedeeltelijk een bedrijfslocatie voor een bedrijfsbestemming met een gebouw tot maximaal 400 m² met een maximale bedrijfscategorie 2, een akkerbouwloods en statische opslag. De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij zijn daartoe gesloopt.

De inmiddels gebouwde loods met een omvang van 1.000 m² zal behouden blijven als bedrijfsgebouw binnen een bedrijfsbestemming ten behoeve van de eerder genoemde statische opslag en het kleinschalig bedrijf tot en met categorie 2. Het behoud van de akkerbouwloods is noodzakelijk ten behoeve van stalling van werktuigen en onderhoud van machines voor de akkerbouw. De initiatiefnemer heeft jaarlijks een oppervlakte van 15 tot 25 hectare aan akkerbouwgronden in de omgeving van de Koestraat in beheer. Dit betreft zowel eigendom als pachtgronden.

Naast een bedrijfsbestemming zullen twee woonbestemmingen aan de locatie worden toegekend, ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Eén voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning en één voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd als bedrijfswoning bij de eerder genoemde bedrijfsactiviteiten.

3.2 Toekomstige inrichting plangebied

Binnen het plangebied zijn stallen met een omvang van 2.104 m² gesloopt. Een tweetal loodsen (één voor statische opslag en één voor de te behouden akkerbouwactiviteiten) blijven behouden en de melkveestal wordt hergebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten tot een omvang van 400 m². Daarnaast worden met dit bestemmingsplan vier woningen aan het lint toegestaan. Dit betreft een niet-agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning aan Koestraat 17a, een reguliere woning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning aan Koestraat 17 en twee Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende figuur geeft een beeld van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Figuur 8: Beoogde situatie binnen het plangebied

De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door ruim opgezette kavels met forse bebouwing. Rekening houdend met de te behouden elementen binnen het plangebied, bieden het oostelijk en het westelijk gedeelte van het plangebied elk ruimte voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning.

3.3 Beeldkwaliteit

3.3.1 Inleiding

De bestaande bedrijfswoning aan Koestraat 17 blijft als bedrijfswoning behouden in de huidige vorm en omvang. Navolgende figuur geeft een beeld van deze woning en de landschappelijke inpassing rondom deze woning.



Figuur 9: Bedrijfswoning aan Koestraat 17 Hooge Mierde

De bedrijfswoning aan Koestraat 17a blijft in de huidige vorm en omvang behouden en de woning wordt na sanering van de intensieve veehouderij herbestemd naar een woonbestemming. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning aan Koestraat 17a.



Figuur 10. Bedrijfswoning aan Koestraat 17a Hooge Mierde

Binnen het plangebied worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Ook voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt aangesloten bij het regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, behoudens betreffende de inhoudsmaat. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen is een inhoud van maximaal 1.000 m³ toegestaan.

3.3.2 Architectuur

De architectuur in de omgeving van het plangebied bestaat uit individueel ontworpen woningen met een landelijk karakter. De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet, waarbij de historische bebouwing kenmerkend dicht op de straat is gebouwd. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan, welke met name met de lange zijde op de weg georiënteerd is. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie.

Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied, namelijk een ruime vrijstaande woning centraal gelegen op een kavel. De bebouwing dient voorzien te worden van één bouwlaag met een 'grote langskap'. Daarbinnen is grote variatie mogelijk. Essentieel is dat elke woning uniek is en dat de maat, schaal en de traditionele verhoudingen meegenomen worden in de architectuur. De bouwwerken kennen een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel. Onnodige details in de gevel dienen beperkt te blijven.

Bijgebouwen mogen zowel aangebouwd (langgevelboerderij met woon- en 'stal'-gedeelte), als vrijstaand worden uitgevoerd. Eventuele vrijstaande bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, achter de achtergevel te worden gesitueerd en voorzien te zijn van een kap. Op de woningen zijn naast voornoemde voorwaarden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- Dakvorm: zadeldak, eventueel gecombineerd met wolfseind;
- Gevel: baksteen in aardetinten of grijs gekeimd, gepotdekselde delen;
- Daken: pannen in rode- of antracietint, riet of een combinatie ervan (glanzende pannen zijn niet toegestaan);

- Een eigentijdse interpretatie van de langgevelboerderij is toegestaan mits consequent uitgewerkt.

De Ruimte voor Ruimte woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ per woning, met daarbij bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 100 m² per woning. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 11: Sfeerimpressie passende woningen

3.4 Landschappelijke inpassing

3.4.1 Beschrijving van de landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Op de locatie is een beukenhaag aanwezig, welke in de huidige vorm behouden zal blijven. Ter inpassing van de Ruimte voor Ruimte woningen worden afschermende hagen geplaatst op de perceelsgrenzen met een breedte van circa 1 meter en een hoogte van 1 tot 2 meter. Aan de achterzijde van de bestaande loodsen is een afschermende houtsingel geplaatst met een breedte van circa 4 meter. Deze houtsingel wordt doorgetrokken naar de oostzijde van het plangebied, waar deze houtsingel uitmondt in een hakhoutbosje tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming gelegen ten noordwesten van het plangebied. Ter inpassing van de bedrijfsbebouwing worden daarnaast struweelhagen geplaatst. Navolgende figuur geeft de landschappelijke inpassing van het plangebied weer.



Figuur 12: Beeld van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied

3.4.2 Omschrijving van de gehanteerde typen landschappelijke inpassing

3.4.2.1 Hakhoutsingel en hakhoutbosje

Een hakhoutsingel betreft een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd. De houtsingels worden aangeplant met streekeigen soorten als sleedoorn, hazelaar, vlier, gelderse roos, krent en veldesdoorn met daarin zomereiken als boomvormers. Navolgende figuur geeft een beeld van een houtsingel, zowel met als zonder overstaanders.



Figuur 13: Beeld van een houtsingel, zonder (links) en met overstaanders (rechts), uit Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant

Een hakhoutbosje betreft een vrijliggend vlakvormig landschapselement met een opgaande begroeiing van bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%, dat als hakhout wordt beheerd. Het hakhoutbosje binnen het plangebied bestaat uit dezelfde soorten als de soorten in de eerder genoemde hakhoutsingel. Binnen het hakhoutbosje kunnen echter genoemde soorten ook als boomvormer worden gehanteerd. Navolgende figuur geeft een beeld van een hakhoutbosje, ontleend aan het Groen Blauw stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 14: Beeld van een hakhoutbosje, uit Groen Blauw Stimuleringskader

3.4.2.2 Struweelhaag

Een struweelhaag betreft een vrijliggend, lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken met een bedekking van minimaal 80%. Struweelhagen dienen te bestaan uit inheemse soorten als sleedoorn, hazelaar, vlier, gelderse roos, rode cornoelje, meidoorn, krent en veldesdoorn. Navolgende figuur geeft een beeld van struweelhagen, ontleend aan het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 15: Beeld van struweelhagen, uit Groen Blauw Stimuleringskader

3.4.2.3 Knip- en scheerhaag

Een knip- en scheerhaag betreft een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. De hagen bestaan uit inheemse soorten als: beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster. Navolgende figuur geeft een beeld van een knip- of scheerhaag als inpassing voor een woning.



Figuur 16: Beeld van een knip- en scheerhaag, aan de voorzijde van een woning

3.4.3 Beheer en instandhouding

3.4.3.1 Inleiding

Met betrekking tot de eisen voor onderhoud en beheer wordt aangesloten bij het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

3.4.3.2 Houtsingel

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een houtsingel:

- tenminste 90% van de stobbjes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;
- bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;

- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen.
- het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

3.4.3.3 Hakhoutbosje

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een hakhoutbosje:

- minimaal 80% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek éénmaal in de 10-20 jaar- vlaksgewijs en bij voorkeur gefaseerd afgezet;
- de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstovf. Per are mogen maximaal 2 overstaanders gehandhaafd worden;
- bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

3.4.3.4 Struweelhaag

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een struweelhaag:

- het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid;
- bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en

- Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
 - grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
 - snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

3.4.3.5 Knip- en scheerhaag

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een knip- en scheerhaag:

- het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

3.4.3.6 Instandhouding van de landschappelijke inpassing

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan verankerd middels opname van de aanleg en instandhouding van de landschappelijk inpassing als voorwaardelijke verplichting in de regels.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied blijven de bestaande ontsluiting voor de bedrijfswoningen en het bedrijf behouden. De beide bedrijfswoning worden ontsloten aan de Koestraat. Per woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Als richtlijn voor parkeren wordt voor het bedrijf (niet bezoekersintensief, niet arbeidsintensief) 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak gehanteerd. Voor de bedrijfslocatie dienen tenminste 4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn en twee parkeerplaatsen, exclusief garage voor de bedrijfswoning. Deze ruimte is beschikbaar voor en achter de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning. Het perceel biedt ruimte voor parkeren en manoeuvreren.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

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

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

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreffen de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'.

Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

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

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

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

4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

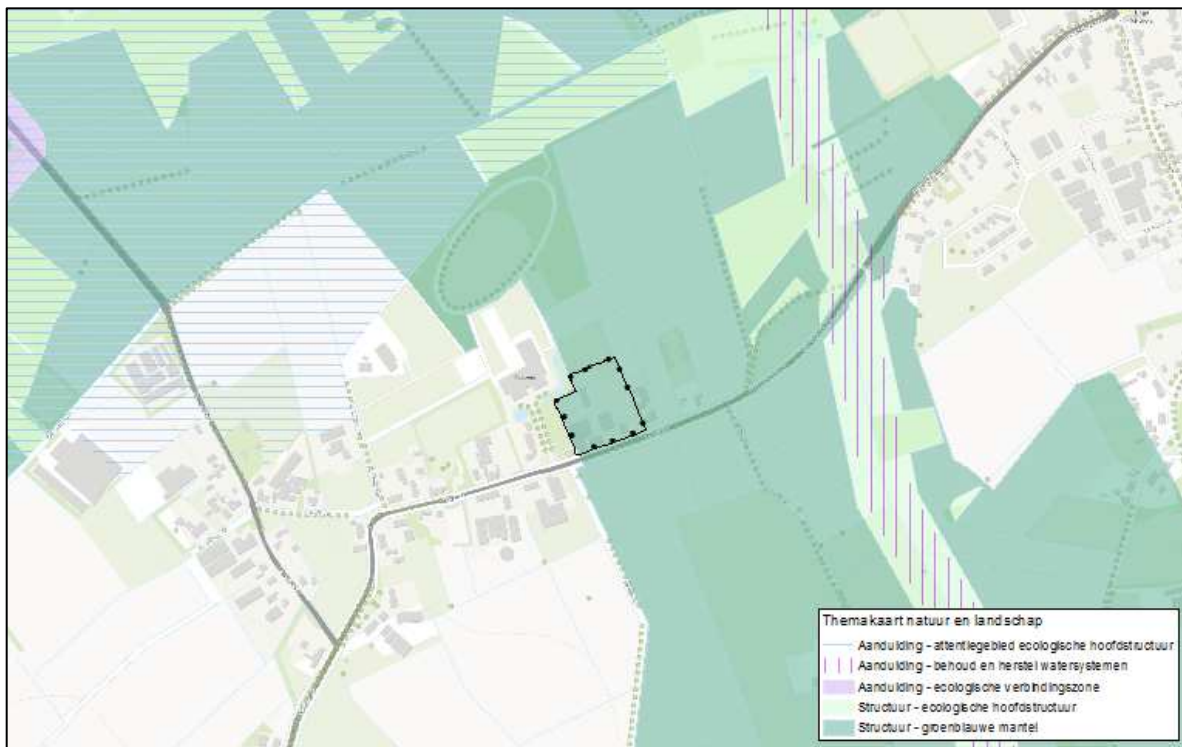
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.2 Aanduiding van plangebied in de Verordening ruimte

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied en is niet gelegen in een stedelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied heeft geen aanduiding op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Het plangebied is eveneens niet aangeduid op de themakaart 'cultuurhistorie' of 'water' van de Verordening ruimte.

Het plangebied is op de themakaart 'natuur en landschap' aangeduid als gelegen in de structuur groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel betreft gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water, die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden. In de verordening ruimte zijn regels opgenomen die gelden voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel. Het initiatief wordt hierna getoetst aan deze regels. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte.



Figuur 17: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte thema 'natuur en landschap'

4.2.3.3 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking

van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

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

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling is het bestemmen van de tweede bedrijfswoning naar een passende andere herbestemming, te weten als 'Wonen'. Een gedeelte van het agrarische bouwvlak wordt daarnaast bestemd als 'Wonen' te plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en als 'Bedrijf', voor de ontwikkeling van een bedrijf met een omvang van 400 m² aan bedrijfsgebouwen voor bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2, behoud van een loods ten behoeve van de resterende akkerbouwtaak en statische opslag tot een maximum van 1.000 m², ter plaatse van het resterende bouwvlak en de bedrijfswoning.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

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

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Binnen het plangebied wordt een waardevermeerdering gerealiseerd van € 142.681,=. Bij een minimale basisinspanning van 20%, dient een tegenprestatie van tenminste € 28.536,20 te worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de berekening voor deze tegenprestatie ten behoeve van kwaliteitsverbetering.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde Bedrijf - Agrarisch (intensieve veehouderij, melkveehouderij, akkerbouw en opslag/stalling met twee bedrijfswoningen en 1.000 m ² opslag)	12.508	€ 35	€ 437.780	€ 142.681,00
Waarde Bedrijf - Agrarisch onder de beoogde kavels Ruimte voor Ruimte	1.897	€ 0	€ 0	
Totaal	14.405		€ 437.780	
Toekomstige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde	
Waarde Bedrijf - Niet Agrarisch	5.000	€ 80	€ 400.000,00	
Ondergrond Ruimte voor Ruimte woningen	1.897	€ 0	€ 0,00	
Ondergrond 2e bedrijfswoning	577	€ 270	€ 155.790,00	
Groen - Landschapselement	2.496	€ 1	€ 2.496,00	
Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1	4.435	€ 5	€ 22.175,00	
Totaal	14.405		€ 580.461,00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
<i>Minimale basisinspanning</i>	20%	€ 142.681,00		€ 28.536,20

Figuur 18: Berekening tegenprestatie kwaliteitverbetering bij herontwikkeling van het plangebied

Deze tegenprestatie wordt gerealiseerd door sloop, herbestemming en herinrichting van het plangebied. Met de beoogde herinrichting wordt een tegenprestatie geleverd van € 28.805,51. Hiermee wordt ruimschoots aan de benodigde tegenprestatie voldaan. Navolgende figuur geeft weer hoe deze tegenprestatie geleverd wordt.

TEGENPRESTATIE	OPPERVLAKTE M ²	BEDRAG PER M ²	BEDRAG
Landschappelijke inpassing			€ 18.372,51
Kosten sloop voerplaat en sleuvsilo	1.119	€ 7,00	€ 7.833,00
Extra sloop boven 2 bouwtitels	104	€ 25	€ 2.600,00
			€ 28.805,51

Figuur 19: Realisatie tegenprestatie kwaliteitverbetering bij herontwikkeling van het plangebied

Onderdeel van deze tegenprestatie is de beoogde verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In paragraaf 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing is de vormgeving van deze inpassing opgenomen. Navolgende tabel geeft weer hoe deze tegenprestatie hiervoor berekend is.

LANDSCHAPS- ELEMENT	OPP. IN M²	EENHEID	NORM PER EENHEID INCL. BTW	VERGOEDING AANLEG	BEHEERS- BIJDRAGE PER EENHEID	EENHEID	JAARLIJKSE VERGOEDING ONDERHOUD	TOTALE VER- GOEDING ONDERHOUD	COMPENSATIE VERGOEDING TOTAAL
L1A Hakhoutsingel en L3 hakhoutbosje	1484		€ 1,61	€ 2.389,24	€ 11,78	per ae	€ 172,00	€ 1.719,96	€ 4.109,20
L6A Struweelhaag (1)	457		€ 1,61	€ 735,77	€ 0,74	per meter	€ 338,18	€ 3.381,80	€ 4.117,57
L6A Struweelhaag (2)	166		€ 1,61	€ 267,26	€ 0,74	per meter	€ 122,84	€ 1.228,40	€ 1.495,66
L7 Knip- en scheerhaag (1)	245	4/m	€ 1,61	€ 1.577,80	€ 1,18	per meter	€ 289,10	€ 2.891,00	€ 4.468,80
L7 Knip- en scheerhaag (2)	147	4/m	€ 1,61	€ 946,68	€ 1,18	per meter	€ 173,46	€ 1.734,60	€ 2.681,28
Planbegeleiding									€ 1.500,00
Totaal									€ 18.372,51

Figuur 20: Tegenprestatie landschappelijke verbetering binnen het plangebied

4.2.3.4 Artikel 6.8: Ruimte voor Ruimte

Artikel 6.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in de structuur groenblauwe mantel. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Koestraat 17-17a mogelijk. Hierna zijn de regels van artikel 6.8 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 6.8 Ruimte voor Ruimte

1. *In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur groenblauwe mantel.
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
3. *Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.*
In paragraaf 4.2.4 wordt het initiatief getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.
4. *Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;*

In paragraaf 3.4 is aangegeven op welke wijze de te bouwen woningen landschappelijk ingepast worden. Deze landschappelijke inpassing is verankerd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

- b. *is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;*
In paragraaf 4.2.4 wordt het initiatief getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen in het landelijk gebied aan het lint binnen een bebouwingsconcentratie. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling.

4.2.3.5 Artikel 6.10: Niet-agrarische functies

Artikel 6.10 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van niet-agrarische functies binnen de structuur groenblauwe mantel. Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming van de locatie Koestraat 17-17a naar 'Bedrijf' ten behoeve van een kleinschalig bedrijf met statische opslag en een akkerbouwloods mogelijk. Hierna zijn de regels van artikel 6.10 weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze regels.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 5.000 m²;
 - b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerst lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd. Ter plaatse wordt een minder intensieve bestemming gerealiseerd. Daarnaast wordt de ecologische en landschappelijke kwaliteit verbeterd door aanplant van een houtwal, een hakhoutbosje, twee struweelhagen en enkele scheer- en kniphagen;
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
de aanwezige bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Een akkerbouwloods (met een omvang van 355 m²) en een loods met een omvang van 1.000 m² voor statische opslag blijven behouden. Dit betreffen beide bestaande en te behouden activiteiten. De statische opslag is gebouwd voor en in gebruik ten behoeve van statische opslag. De akkerbouwloods is gebouwd voor en in gebruik ten behoeve van stalling van en onderhoud aan machines voor bewerking van de gronden van initiatiefnemer. De initiatiefnemer bewerkt jaarlijks wisselende gronden in de omgeving van het plangebied. Deze gronden betreffen voor een gedeelte eigendom en voor het resterende pachtgronden. De omvang van het grondarsenaal bedraagt jaarlijks tussen de 15 en 25 hectare. Een bedrijfsgebouw met een omvang van 400 m² wordt herbenut ten behoeve van een bedrijf met een bedrijfscategorie 1 of 2. Het mestbassin, de voerplaten en de sleufsilo zijn gesaneerd. Er is geen sprake van overtollige bebouwing;
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

de beoogde ontwikkeling leidt tot een kleinschalig bedrijf met ook statische opslag. In de planregels is vastgelegd dat slechts een bedrijf met een milieucategorie 1 of 2 is toegestaan. Aan de regels de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten toegevoegd;

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

de beoogde ontwikkeling leidt tot één bedrijf. Binnen het plangebied zijn een drietal bedrijfsgebouwen aanwezig. De locatie is echter ontsloten via één bedrijfsinrit en binnen het plangebied is één bedrijfswoning aanwezig. De gezamenlijke activiteiten leiden tot exploitatie van één volwaardig bedrijf;

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

de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Er wordt geen kantoorvoorziening ontwikkeld;

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

de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening. Detailhandel is uitgesloten in de planregels van dit bestemmingsplan;

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

middels herbestemming van de bedrijfslocatie naar een bedrijfscategorie 1 of 2 en het behouden van twee gebouwen hierbij, met een gezamenlijke omvang van 1.755 m² kan een rendabele bedrijfsexploitatie behaald worden. Omschakeling van bedrijvigheid is binnenplans mogelijk, mits de bedrijvigheid de milieucategorie 2 niet overstijgt;

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

de beoogde activiteit vindt plaats binnen een bedrijfspvlak met een omvang van 5.000 m². De bebouwing binnen het plangebied is verankerd op een omvang van 1.755 m². Vergroting is niet toegestaan en het perceel biedt hiervoor ook niet de ruimte. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een grootschalige ontwikkeling.

4.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De herontwikkeling van het plangebied aan Koestraat 17-17a is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

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

Voor de oprichting van de woningen worden middels sanering van de intensieve veehouderijlocatie binnen het plangebied twee bouwtitels ontwikkeld. Deze bouwtitels zijn getoetst en geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant.

- *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangeduid met de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
- *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en op relatief korte afstand van elkaar gelegen. Woningbouw aan het lint aan de Koestraat in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*
De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur groenblauwe mantel of de structuur agrarische gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur groenblauwe mantel.
- *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
In deze toelichting is gemotiveerd dat ter plaatse geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets aangetoond dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verbetert door een substantiële afname van bebouwing.
- *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.
- *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.*
Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 5.1.2 'Agrarische bedrijven' van deze bestemmingsplantoelichting.
- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen worden opgericht in een landelijke stijl en zullen aansluiten bij de directe omgeving. De beeldkwaliteit is nader beschreven in paragraaf 3.3 van deze bestemmingsplantoelichting.

- *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
De stallen ter plaatse van het plangebied hadden geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

- *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn en de vergunning voor het houden van dieren is ingetrokken. De doorhaling van de benodigde rechten is aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden. De bouwtitels zijn getoetst en geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant.

- *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*
Middels deze herziening van het bestemmingsplan zal zeker worden gesteld dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op de saneringslocatie en dat de intensieve veehouderijlocatie een passende andere herbestemming heeft.

- *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*
In ruil voor de sanering van een de intensieve veehouderijlocatie worden woningbouwcontingenten gegenereerd. De woningbouwcontingenten maken de sanering van de intensieve veehouderijlocatie financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

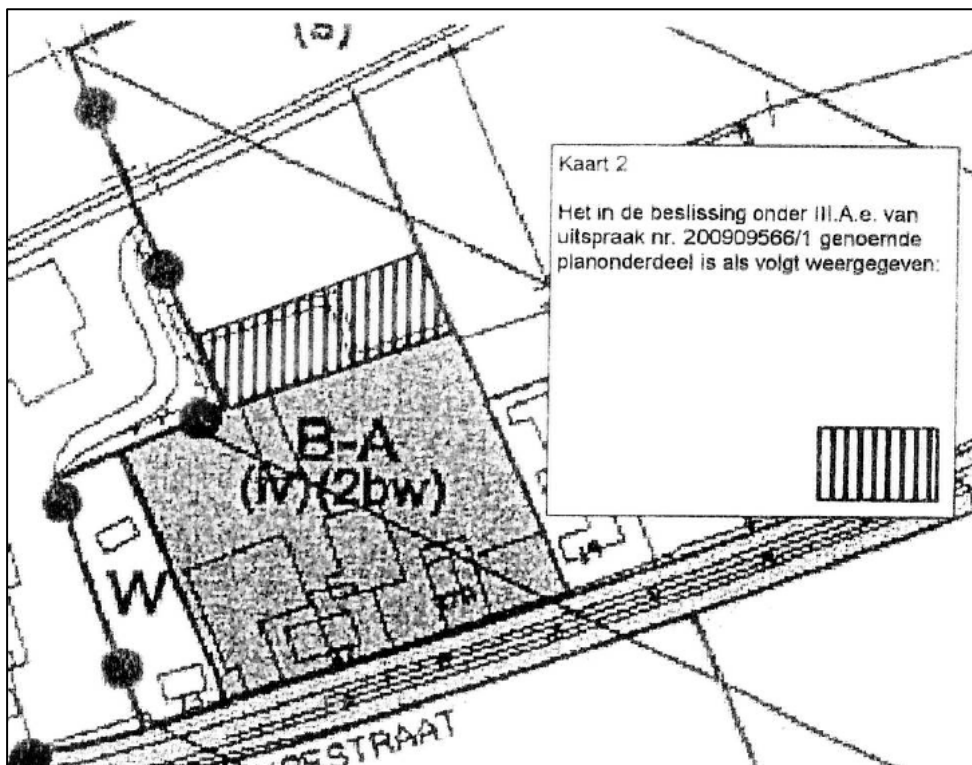
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (gedeeltelijk) het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 september 2009. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch'. De locatie kent de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'Verwevingsgebied' en 'Bebouwingsconcentratie'. Het plangebied kent de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'aantal bedrijfswoningen 2'. Bij uitspraak van de Raad van State (7 december 2009, 200909566/1/R3) is de omvang van het bouwperceel vernietigd. Het bouwperceel heeft een grote omvang dan thans in het bestemmingsplan is opgenomen. Rechtsoverweging 2.22.2 uit deze uitspraak luidt als volgt:

2.22.2. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en

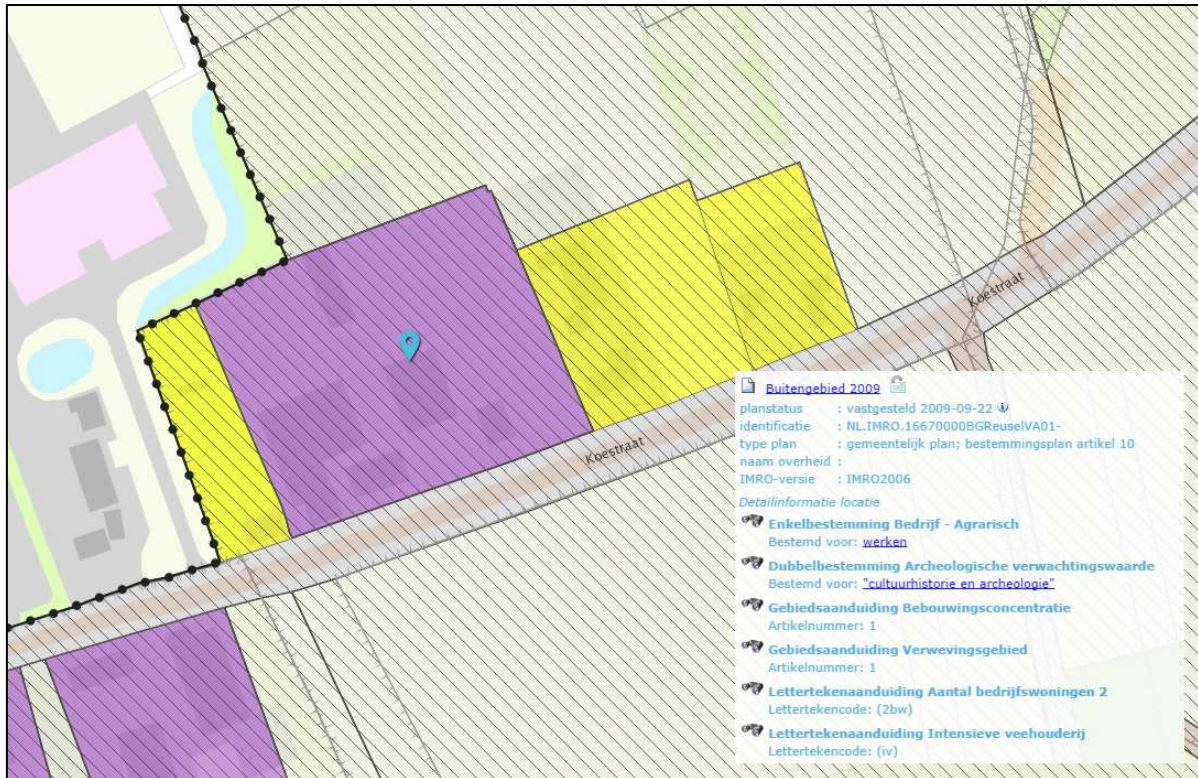
Natuurwaarden 1 (AW-LN1)' en de aanduiding 'struweelvogels' voor het gedeelte dat grenst aan het perceel Koestraat 17 – 17a te Hooge Mierde met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch (B-A)' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'twee bedrijfswoningen', zoals aangegeven op de bij de uitspraak gevoegde kaart. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door aan het gedeelte dat wordt vernietigd de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch (B-A)' toe te kennen. Zij acht niet aannemelijk dat belanghebbenden daardoor in hun belangen worden geschaad, omdat sprake is van een bestaand recht."

Navolgende figuur geeft een beeld van de kaart die bijgevoegd was bij de gerechtelijke uitspraak. Op deze kaart is het correcte bouwvlak voor bedrijfsbestemming opgenomen.



Figuur 21: Kaart bedrijfsbestemming 'Bedrijf –Agrarisch' voor het plangebied.

Voor het overige is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 22: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met het plangebied

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' ten behoeve van de inpandige opslag van goederen tot een oppervlakte 1.000 m². In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het bestemmingsplan kent echter geen mogelijkheid om de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen in combinatie met de beoogde bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' (met statische opslag bij een bedrijf met een bedrijfs categorie 1 of 2) te realiseren. Middels dit bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien om de herontwikkeling mogelijk te maken.

4.3.2 StructuurvisiePlus

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

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

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

Deze eisen zijn tevens gesteld in de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. In dit bestemmingsplan is in paragraaf 4.2.4 gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied voldoet aan deze randvoorwaarden.

In de visie op het thema 'bedrijvigheid' is aangegeven dat, in het belang van het behoud van de leefbaarheid van de (kleine) kernen, gestreefd wordt naar de menging van wonen en werken voor wat betreft kleinschalige milieuvriendelijke bedrijvigheid aan huis en aan huis gebonden beroepen in deze kernen, met name in de zones langs doorgaande wegen en de kernranden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Koestraat 17-17a sluit hierop aan.

4.3.3 Integrale visie plattelandontwikkeling

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

1. Natuur en water;
2. Landbouw;
3. Wonen, werken, leefbaarheid;
4. Recreatie en toerisme;
5. Landschap en cultuurhistorie.

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

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

De beoogde sanering van een intensieve veehouderijlocatie in een bebouwingsconcentratie is passend binnen het gemeentelijke streefbeeld voor de landbouw. De uitstoot van ammoniak en fijnstof zal afnemen en er zal een aanzienlijke reductie van geur plaatsvinden.

Ten aanzien van werken is onder andere aangegeven dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mede zijn gebruikt voor bedrijfsfuncties en zorgfuncties. Dit heeft als gevolg dat de werkgelegenheid niet is gedaald, maar zelfs iets gestegen. Het beoogde hergebruik van de drie resterende bedrijfsgebouwen op de locatie Koestraat 17-17a ten behoeve van statische opslag, akkerbouw en voor een kleinschalige bedrijfsbestemming, past binnen het streefbeeld voor werken.

4.3.4 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Kuilenrode'. De visie voor dit gebied is gericht op de verdichting van bestaande percelen en nieuwbouw van lintbebouwing onder andere aan de noordzijde van de Koestraat. Bij dit initiatief is sprake van sloop bestaande bebouwing en het 'opknappen' van de lintbebouwing.

Met het saneren van de bedrijfsbebouwing, de herbestemming en het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen ontstaat er een mogelijkheid om het plangebied te herschikken. Het toevoegen van twee woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden. De landschappelijke inpassing vormt een meerwaarde om de percelen duidelijker af te bakenen en om een robuustere afscheiding te creëren met een belendende bedrijfsbestemming. Het initiatief past dan ook binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties.

4.3.5 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' vastgesteld. Het document is de stip op de horizon voor Reusel-De Mierden en beschrijft het gewenste beeld van de gemeente in 2030. Om het gewenste beeld te krijgen bevat de toekomstvisie twaalf ambities, waaronder '(a) Landelijk Karakter' en '(b) Dorps wonen'. De uitvoeringsopties die hierbij horen, zijn:

- herbestemming bestaande bebouwing (a);
- herstellen Kempisch landschap (a);
- versterken landelijk karakter (a);
- wonen in het buitengebied (a);
- megastallen uit de dorpen (b).

Uit de toelichting blijkt dat het buitengebied in verandering is. Een herontwerp van het gebied is gewenst. Daarnaast moet bestaande bebouwing landschappelijk ingepast worden en willen mensen landelijk wonen. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

4.3.6 Woonvisie en woningbouwprioritering

De gemeente hanteert al jaren een woningbouwmatrix waarin alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn opgenomen. Deze woningbouwplannen zijn onderverdeeld in harde plancapaciteit

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

Om te beoordelen of een nieuw verzoek (die onder de zachte plancapaciteit valt) aan de matrix kan worden toegevoegd, toetsen we deze woningbouwverzoeken aan de prioriteringsmethodiek voor woningbouw die de gemeenteraad op 20 september 2011 heeft vastgesteld. Volgens het collegebesluit van 6 maart 2012 worden daarbij de volgende vijf punten gehanteerd:

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

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

Het omzetten van (voormalige-) agrarische bedrijfswoningen is onder voorwaarde een bevoegdheid die rechtstreeks voortvloeit uit het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanvoorwaarden is namelijk niet opgenomen dat het verzoek getoetst moet worden aan de prioriteringsmethodiek. Dit betreft dan ook geen weigeringsgrond. Op basis van het voorgaande kan dan ook geconcludeerd worden dat voor deze locatie toetsing aan de woningbouwprioritering niet van toepassing is. Voor deze locatie is tevens sprake van een verzoek voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Dit wordt beoordeeld op het punt: oplossen van een knelpunt. Het verzoek voldoet hieraan. De toevoeging van deze Ruimte voor Ruimte woningen heeft geen gevolgen voor het maximaal aantal te bouwen woningen in de matrix. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de prioriteringsmethodiek.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

5.1.1.1 Inleiding

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

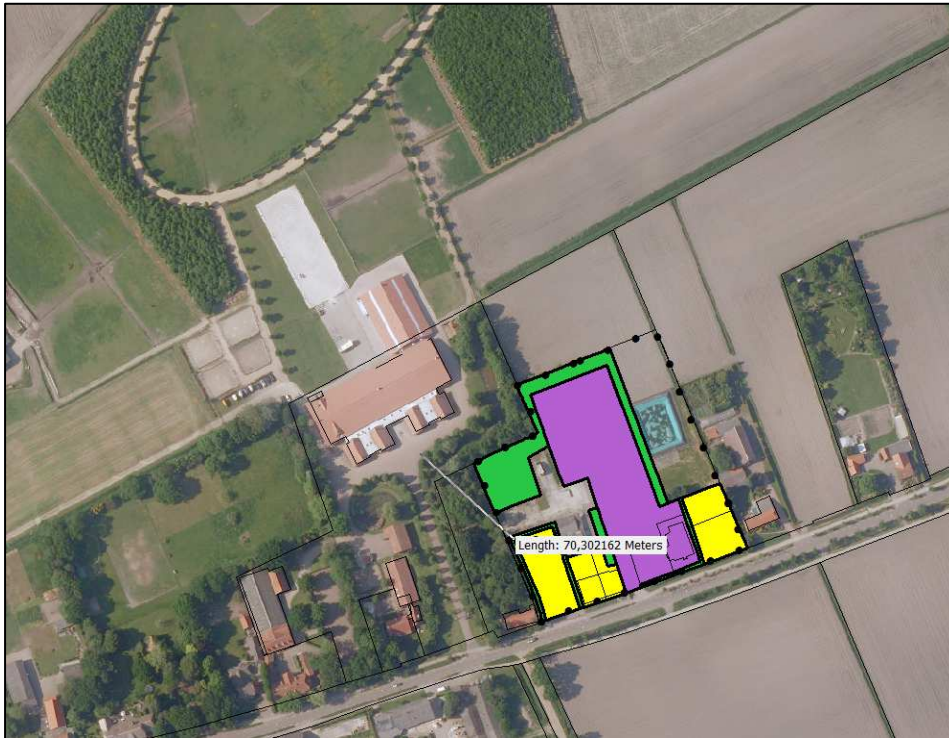
De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De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

5.1.1.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. De toets tot deze bedrijven, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling past, is opgenomen in de volgende paragraaf van deze toelichting. In de omgeving van het plangebied is daarnaast één niet-agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft het bedrijf 'Acadamy Bartels', gelegen aan Koestraat 9-11. Op dit ruitersportcentrum worden het gehele jaar dressuurpaarden en wedstrijdruiters getraind. Tevens vinden er op deze locatie en het landgoed waarop deze locatie gelegen is zakelijke evenementen in de dierenbranche plaats. Deze activiteiten zijn in het kader van de bedrijven en milieuzonering te karakteriseren als 'conferentieoord, congrescentra en het fokken en houden van paarden'. De maximaal te hanteren afstand tot dit bedrijf bedraagt 50 meter. Binnen een gemengd gebied, mag deze afstand met één afstandsstap worden verkleind tot 30 meter.

De locatie aan Koestraat 9-11 is ontsloten aan de Koestraat. Aan de Koestraat is een oprijlaan aanwezig tot ver achter op het perceel, waar de bedrijfsactiviteiten plaats hebben. De afstand van de dichtstbijzijnde gelegen beoogde woning tot de bedrijfsactiviteiten bedraagt 70 meter. Tussen de bedrijfsbestemming en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is reeds een woonbestemming gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn gelegen buiten aan te houden

richtlijnafstanden in het kader de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Tussen het bedrijf aan Koestraat 9-11 en het plangebied is een robuuste groenafscheiding aanwezig. Deze groenafscheiding wordt middels dit bestemmingsplan versterkt en geborgd. Hierdoor is een nog sterkere ruimtelijke scheiding aanwezig tussen het plangebied en het bedrijf aan Koestraat 9-11. De beoogde ontwikkeling belemmert de bedrijfsvoering van het bedrijf aan Koestraat 9-11 niet. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijf aan Koestraat 9-11.



Figuur 23. Beeld van het plangebied ten opzichte van het bedrijf aan Koestraat 9-11.

5.1.1.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van een intensief veehouderijbedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming mogelijk. Binnen deze bedrijfsbestemming zal een loods in gebruik zijn ten behoeve van statische opslag en wordt een gebouw dat in gebruik was ten behoeve van de melkveehouderij hergebruikt ten behoeve van een kleinschalig bedrijf categorie 1 of 2. Daarnaast blijft een akkerbouwloods in de huidige vorm en omvang behouden.

Deze beoogde bedrijvigheid komt het beste overeen met de omschrijving 'opslaggebouwen' (SBI code 52109) uit de lijsten 'Bedrijven en Milieuzonering' en valt daarmee in milieucategorie 2. Tot bedrijven in milieucategorie 2 dient in een gemengd gebied een afstand van 10 meter te worden aangehouden tussen enerzijds de bestemmingsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie. De bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. Eventueel benodigde ruimte voor laden, lossen of manoeuvreren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten vindt plaats tussen het bedrijfsgebouw en de loods. Het perceel is van oudsher zo ingericht dat dit niet anders plaats kan vinden. De voorzijde van het perceel is in gebruik voor de ontsluiting naar de achterliggende gebouwen en als bedrijfswoning en tuin.

De bedrijfswoning is als zodanig verankerd op de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee is verankerd dat de Ruimte voor Ruimte woningen op een afstand van tenminste 10 van gevoelige bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd. Ter plaatse van het beoogde woningen is ook na de

ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat aanwezig. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

5.1.2 Agrarische bedrijven

5.1.2.1 Wetgeving

Inleiding

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

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

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Een aanvraag om een vergunning voor het houden van dieren van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

In artikel 14 van de Wgv is vastgesteld dat er voor Ruimte voor Ruimte woningen bij herontwikkeling van een intensieve veehouderijlocatie, wanneer deze woningen ook gebouwd worden op deze herontwikkelingslocatie, een vaste afstand van 50 meter geldt in het kader van de voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.1.2.2 Geurverordening

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft in haar 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' op grond van de gegevens over

geurbelasting en hinder een vertaling gemaakt naar streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de achtergrondbelasting per gebied. In deze gebiedsvisie is voor de geursituatie per gebied een onderverdeling gemaakt in de volgende categorieën:

- optimaal+: het woon- en leefklimaat is gezien de functie meer dan optimaal;
- optimaal: het woon- en leefklimaat is gezien de functie optimaal. Voor de achtergrondbelasting bevindt een geurgevoelig object zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie;
- aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is gezien de functie aanvaardbaar. De geursituatie wordt hier als redelijk beschouwd;
- niet aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is gezien de functie niet aanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat geurgevoelige objecten hierin terecht komen.

In navolgende figuur is de koppeling van deze categorieën aan de achtergrondbelasting weergegeven.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ou_e/m^3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde, Hulsel	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk ⇔ slecht
Kernrandzones	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig ⇔ slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig ⇔ slecht

Figuur 24: Koppeling achtergrondbelasting aan leefklimaat, bron: 'gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij'

Het plangebied is op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' in het buitengebied gelegen.

5.1.2.3 Berekening

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is door het SRE een achtergrondbelasting berekening opgesteld, waarbij de veehouderij (die inmiddels gesaneerd is aan Koestraat 17-17a). Uit deze berekening blijkt dat de achtergrondbelasting de waarde van $14\text{ oue}/m^3$ niet overschrijdt, waarmee een redelijk tot matig leefklimaat aanwezig is. De grafische weergave van deze berekening is opgenomen in navolgende figuur.



Figuur 25. Achtergrondbelastingberekening voor Koestraat 17-17a, waarbij de locatie Koestraat 17-17a niet is meegenomen.

Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Ten zuidoosten van het plangebied, aan Koestraat 8, is een veehouderij gelegen waar dieren worden gehouden. In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 opgenomen dat de afstand van woningen die worden ontwikkeld op een voormalige veehouderij en een belendend bedrijf, tenminste 50 meter dient te bedragen. De beoogde woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van het emissiepunt van dit bedrijf. Op deze wijze wordt de veehouderij aan Koestraat 8 door de beoogde ontwikkeling niet in haar ontwikkelingen belemmerd. Tussen het plangebied en de veehouderijen in de omgeving is reeds een burgerwoning gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen hebben dan ook geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven tot gevolg dan de reeds bestaande beperkingen die andere geurgevoelige objecten al met zich brengen. De veehouderijen in de omgeving van de onderzoekslocatie worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen niet in hun belangen geschaad.

Op grond van de Wet geurhinder krijgen de bedrijfswoningen aan de Koestraat 17-17a dezelfde bescherming als ware de woning nog onderdeel van de intensieve veehouderij zou zijn. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning ontstaan derhalve geen belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving.

5.1.2.4 Gevolgen sanering intensieve veehouderijen

Gezien de sanering van de ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij kan er slechts een verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Tevens verdwijnt door sanering van de intensieve veehouderijen een fijnstof knelpunt in de gemeente Reusel-De Mierden.

5.1.2.5 Driftzonerings

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe woningen vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

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

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd worden. Dit akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, rapportnummer 1406/063/RV-01, d.d. 13 augustus 2014 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Koestraat, Hoogemierdseweg, Hoolstraat, Lemenweg en Beekakkersweg. Deze laatste twee wegen zijn onverhard. Van de Hoolstraat en de twee onverharde wegen zijn geen verkeersgegevens (etmaalintensiteiten) bekend. Vanwege een combinatie van afstand tot het plangebied en de aldaar te verwachten relatief beperkte verkeersintensiteit (geen doorgaande wegen) zijn de wegen Hoolstraat, Lemenweg en Beekakkersweg niet nader beschouwd. Voor de Hoogemierdseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Koestraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in

buitenstedelijk gebied wordt met uitzondering van de beide voorgevels niet overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Een oplossing is om de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een "dove gevel" is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen ter plaatse van niet-verblijfsruimten (een en ander. in nader overleg met de gemeente). Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier bij de ruimte-indeling van de beide woningen (plattegronden) rekening mee te worden gehouden.

Voor de Koestraat is het voorts mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger is dan 53 dB (excl. Correctie artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels (inclusief "dove" gevels). Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit onderhavig akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte. Hieraan dient een verblijfsruimte te worden gesitueerd.

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd.

5.3 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gevoegd.

5.4 Luchtkwaliteit

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

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

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

2. Groepsrisico (GR):

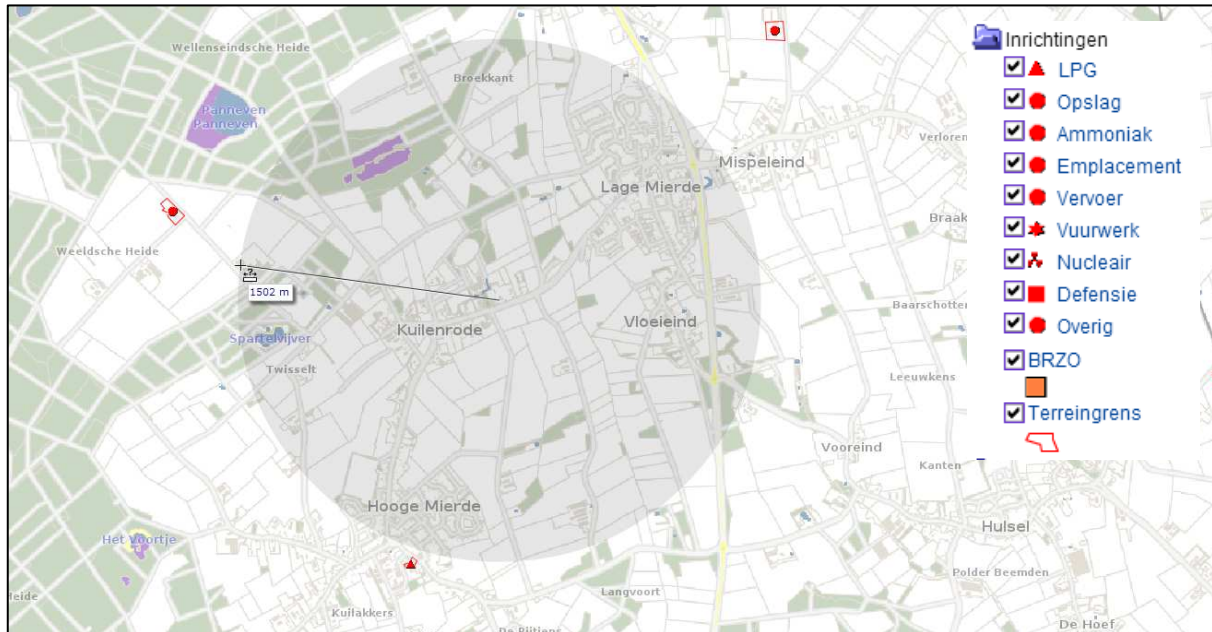
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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

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

5.5.2 Bedrijven

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



Figuur 26: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.5.3 Transport

5.5.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.5.3.2 Vervoer over de weg

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

5.5.3.3 Vervoer over het water

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

5.5.4 Hoogspanningslijnen

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

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

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een buisleiding over de

grensovergang bij Poppel. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

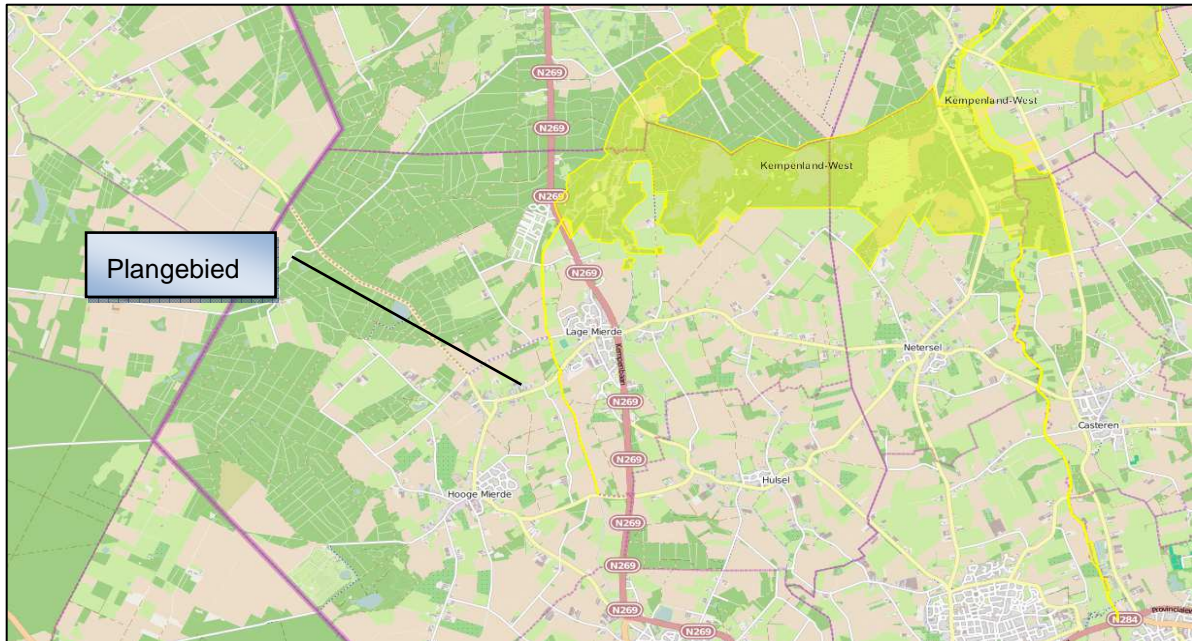
5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

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

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is ten westen en noorden van Lage Mierde het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West' gelegen. Een uitloper van dit gebied is gelegen op een afstand van circa 330 meter ten oosten tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied tot het Natura 2000 gebied 'Kempenland-West'.



Figuur 27. Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000 gebied 'Kempenland West'

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen en de exploitatie van een kleinschalig niet-intensief bedrijf en opslag, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij mogelijk. Deze ontwikkeling zal, gezien de sanering van de ammoniakdepositie afkomstig van de intensieve veehouderijlocatie, een positieve invloed hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.6.3 Flora- en faunawet

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

Herbestemming van het plangebied vindt plaats op het agrarische bouwvlak. De bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is reeds gesloopt en op agrarisch bouwvlak worden twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De bestaande landschappelijke inpassing blijft gehandhaafd en wordt versterkt met knip- en scheerhagen, struweelhagen, een hakhoutsingel en een hakhoutbosje. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor flora en fauna.

5.7 Water

5.7.1 Inleiding

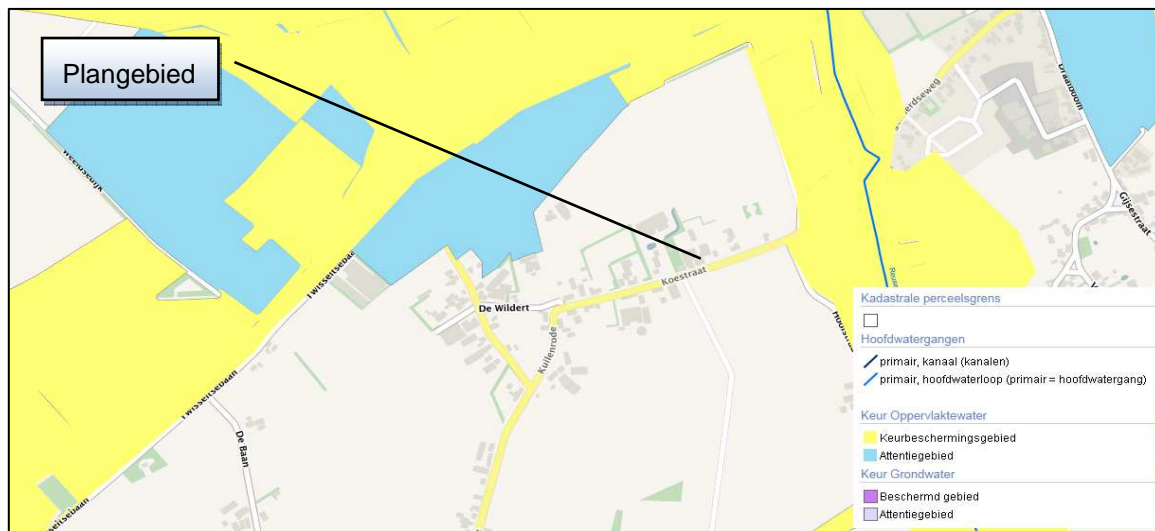
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de

ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.7.2 Relevant beleid

5.7.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een keur- dan wel attentiegebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2013' weer.



Figuur 28: Uitsnede keurkaart 'Keur 2013'

5.7.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Inleiding

Het Waterbeheerplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

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.

Voldoende water

Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

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

Schoon water

Voor 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.

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.

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.

5.7.2.3 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.7.3 Hydrologisch neutraal bouwen

5.7.3.1 Inleiding

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.

5.7.3.2 Verhard oppervlak

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling heeft sloop van 2.104 m² bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn geweest voor de intensieve veehouderij plaatsgevonden. Daarnaast is een vaste mestopslag met een omvang van 130 m² en zijn voerplaten en sleufsilos met een omvang van 1.760 m² Twee Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen worden toegevoegd. De bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en een gebouw en twee loodsen blijven behouden. Hiermee is de totale omvang verhard oppervlak dat wordt gesaneerd 3.994 m². Voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt uitgegaan van een bebouwde oppervlakte van 200 m² per woning met daarbij 100 m² bijgebouwen. Derhalve is er sprake van de afname van een verhard oppervlak van 3.394 m².

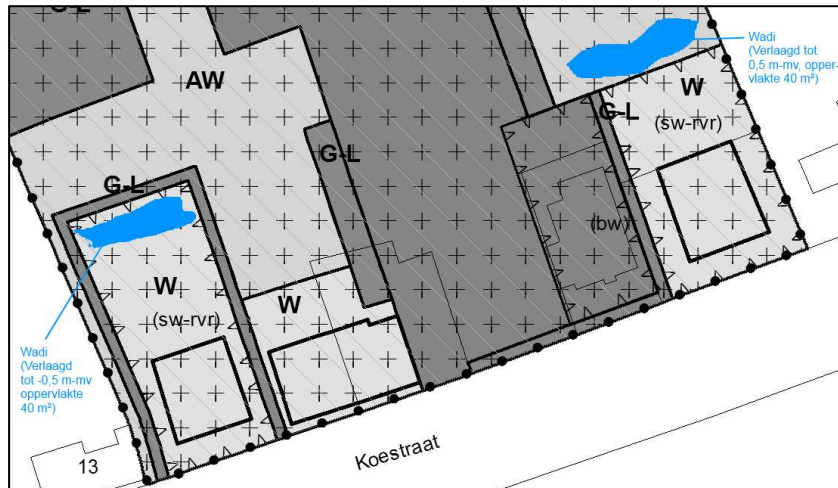
5.7.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een wadi. De infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100+10%) zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening dient boven GHG gerealiseerd te worden. De GHG heeft ter plaatse een diepte van 40-60 cm-mv. Gemakshalve is uitgegaan van een gemiddelde van 50 cm-mv. Navolgende figuur geeft een beeld van de HNO-toolberekening voor de benodigde waterberging binnen het plangebied.

Kenmerken projectgebied		
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	600	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	25.4	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	25.9	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	25.9	m +NAP
Kenmerken infiltratievoorziening		
Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	29	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	10	m ³

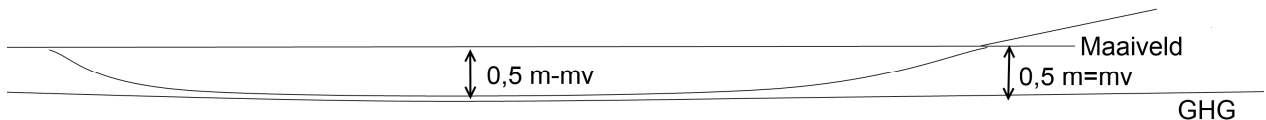
Figuur 29: HNO-tool berekening te bergen met hemelwater binnen het plangebied

Er worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld binnen het plangebied. Elke Ruimte voor Ruimte woning zal een eigen infiltratievoorziening krijgen met een omvang van tenminste 20 m³. Hiermee wordt in totaal zorggedragen voor een infiltratiecapaciteit van 40 m³ zodat zowel een bui van T=10+10% als een bui van T=100+10% geborgen kan worden zonder dat overlast voor derden ontstaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde positionering van de wadi's.



Figuur 30: Positionering wadi's voor de Ruimte voor Ruimte woningen.

Navolgende figuur geeft de dimensionering van de wadi weer. Elke wadi wordt dusdanig gedimensioneerd dat bij overloop van de wadi het water wegstroomt op de agrarische percelen gelegen ten noorden van de woningen. Hiermee ontstaat er geen overlast voor de woningen en voor derden.



Figuur 31: Dimensionering wadi's

Navolgende figuur geeft een beeld van de wadi, uitgevoerd als infiltratieveld.



Figuur 32. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 20 m³ per woning en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt. De percelen en omliggende agrarische gronden bieden hiervoor ruimschoots de ruimte.

5.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

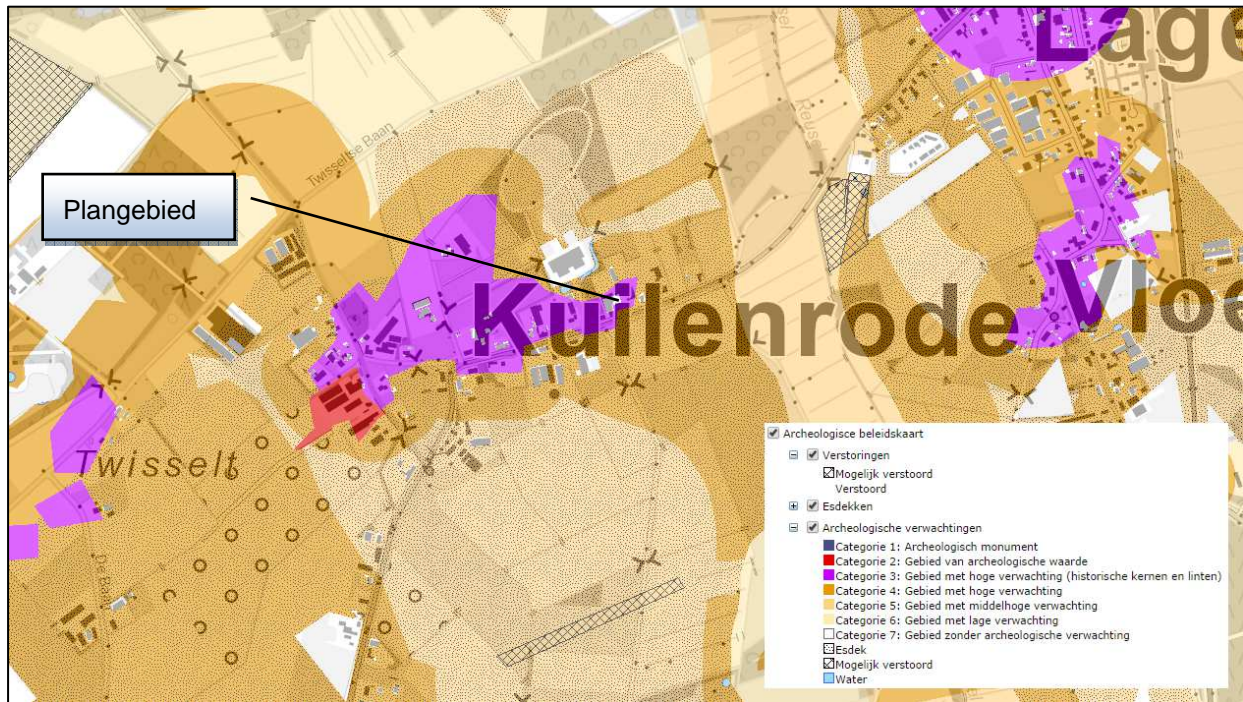
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden

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



Figuur 33: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'. Slechts ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zal de bodem worden geroerd. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Ter plaatse van de westelijk gelegen Ruimte voor Ruimte woning is de grond reeds geheel geroerd, daar op deze locatie de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig waren. Deze stallen waren gefundeerd en voorzien van putten, waardoor de bodem reeds is aangetast bij bouw en sloop van de stallen. Aan het gehele plangebied is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend waarmee het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in dit bestemmingsplan. Op deze wijze is de bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden gewaarborgd.

5.9 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is tevens gelegen in het cultuurhistorisch landschap Kempenland. Het Kempenland landschap omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Grote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het

riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

Het plangebied is gelegen aan de Koestraat, binnen de bebouwingsconcentratie Kuilenrode. Binnen deze bebouwingsconcentratie zijn een aantal wegen aangemerkt als cultuurhistorisch van belang. Dit betreft de klinkerwegen binnen de bebouwingsconcentratie. De Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd aan de Koestraat. Dit betreft geen klinkerverharding. De ontwikkeling wijzigt niets aan aanwezig cultuurhistorische waarden in de omgeving.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

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

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

6.1.2 Verbeelding

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

6.1.3 Regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

8 wijzigingsbevoegdheden.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1

Aan een gedeelte van het huidige bouwvlak aan de Koestraat 17-17a is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, het behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en erfbeplanting.

6.2.2 Bedrijf

De gronden ter plaatse en rondom de bedrijfswoning aan Koestraat 17a, de bedrijfslocatie voor het bedrijf categorie 1 en 2, de akkerbouwloods en de loods ten behoeve van statische opslag zijn bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en erfbeplanting. Ter plaatse van de ze bestemming is één bedrijfswoning en uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van akkerbouw tot een maximum van 355 m², inpandige statische opslag tot een maximum van 1.000 m² en maximaal 400 m² ten behoeve van een bedrijf categorie 1 of 2 toegestaan.

6.2.3 Groen-Landschapselement

De bestemming 'Groen-Landschapselement' is opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de te realiseren kwaliteitverbetering die samenhangt met de beoogde ontwikkeling. Binnen deze bestemming worden knip- en scheerhagen, struweelhagen, een hakhoutsingel en een hakhoutbosje aangelegd.

6.2.4 Wonen

De locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en de voormalige bedrijfswoning aan Koestraat 17 zijn bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en/of – bedrijven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen geldt een grotere maximum inhoud dan voor reguliere woningen in het buitengebied .

6.2.5 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Op basis van deze bestemming dient voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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 dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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

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

8.2 Inspraakprocedure

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

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van het waterschap is de wijze van omgang met hemelwater inzichtelijk gemaakt door het maken van een HNO-tool berekening en het toevoegen van een schets inzake de locaties van de voorzieningen die getroffen worden met betrekking tot de afvoer van hemelwater binnen het plangebied.

Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is de berekening inzake de kwaliteitverbetering van het landschap op een klein punt aangepast. De sloop van de vaste mestopslag is uit de berekening voor de kwaliteitverbetering gehaald.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING:

AKOESTISCH ONDERZOEK