



OMGEVINGSVERGUNNING LANGVOORT 2A-4, HOOGHE MIERDE

Opdrachtgever:	Groen Ontwikkelfonds Brabant BV
Projectnr:	RDM013
Datum:	24 maart 2022

OMGEVINGSVERGUNNING LANGVOORT 2A-4, HOOGHE MIERDE

Opdrachtgever: Groen Ontwikkelfonds Brabant BV
Projectnr: RDM013
Rapportnr: CC06
Status: concept
Datum: 24 maart 2022

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	13
2.1 Bebouwing en functies	14
2.2 Ontsluiting	14
2.3 Groen en water	14
Hoofdstuk 3 Plan	15
3.1 Bebouwing en functies	15
3.2 Verkeer en parkeren	16
3.3 Groen en water	17
3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving	17
Hoofdstuk 4 Beleid	19
4.1 Nationaal niveau	19
4.2 Provinciaal niveau	21
4.3 Gemeentelijk niveau	23
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	27
5.1 Milieu	27
5.2 Waarden	34
5.3 Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	39
6.1 Kostenverhaal	39
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie	39
6.3 Maatschappelijk	39
Hoofdstuk 7 Motivering	41

Bijlagen toelichting	43
Bijlage 1 Inrichtingsschets	43
Bijlage 2 Beplantingsplan	43
Bijlage 3 Beplantingslijst	43
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	43
Bijlage 5 Diverse bodemonderzoeken	43
Bijlage 6 Advies veiligheidsregio	43
Bijlage 7 Geuronderzoek	43
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	43
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek	43
Bijlage 10 Stikstofdepositie-onderzoek	43
Bijlage 11 Omgevingsdialoog 1	43
Bijlage 12 Omgevingsdialoog 2	44

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing "Langvoort 2a-4, Hooge Mierde" van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.1 Aanleiding en doel

De locatie aan de Langvoort 2a-4 was tot voor kort in gebruik voor een intensieve veehouderij. De agrarische opstallen en de bebouwing van het adres 2a zijn reeds gesloopt en enkel de twee bedrijfswoningen zijn nog vergunningstechnisch aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om deze bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen, waarbij de woning met huisnummer 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van nummer 4).

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009", omdat ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch' burgerwoningen niet zijn toegestaan. De gemeente Reusel-De Mierden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen door middel van opname van het initiatief in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Daarvoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

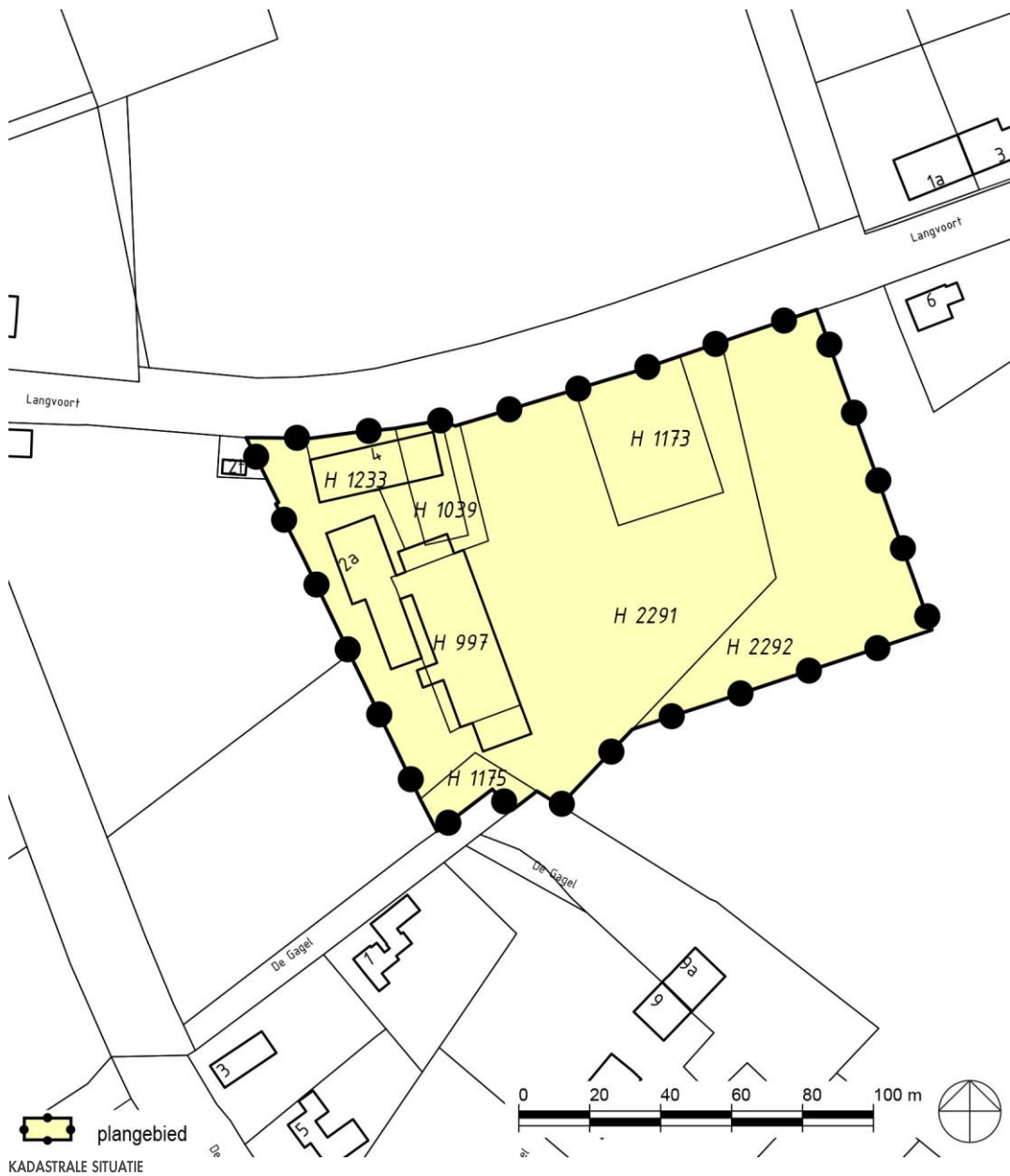
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.

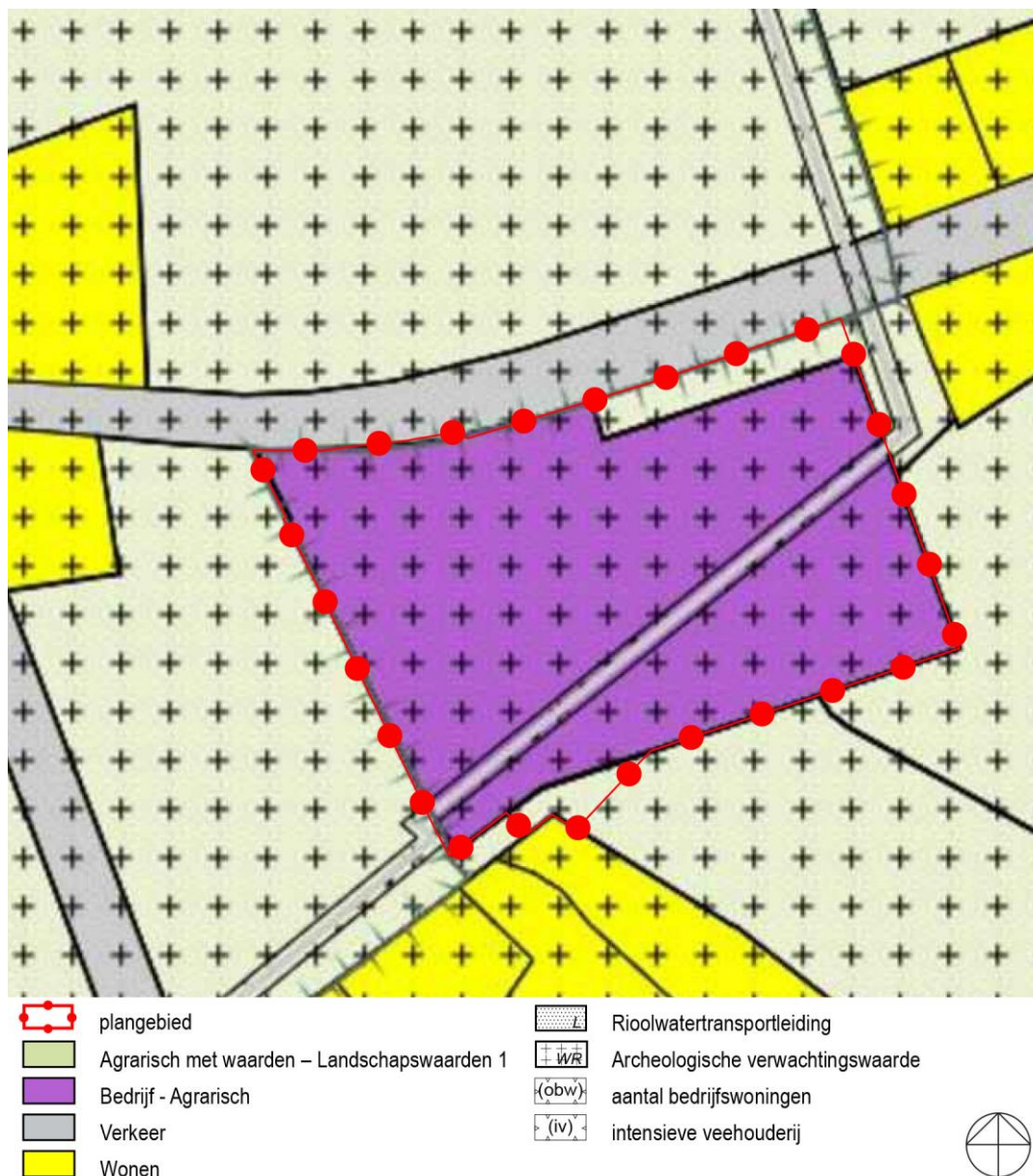


De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummers 997, 1039, 1173, 1175, 1233, 2291 en 2292 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 16.040 m². De gronden zijn eigendom van de provincie Noord-Brabant.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 2009"

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 december 2011. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied heeft deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1' en deels de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch'. De gronden zijn in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1' onder andere aangewezen voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen; behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, en; water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden zijn in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' onder andere aangewezen voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de plankaart tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak; één bedrijfswoning tenzij op de plankaart anders is aangeduid (per abuis 0 opgenomen in plaats van 2), en; aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.

Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat nader beschreven in paragraaf 5.2.1.

Ten slotte bevat het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Rioolwatertransport'. De aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolleiding en groenvoorzieningen.

1.3.2 Conclusie

Het initiatief betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij de woning op huisnummer 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van huisnummer 4). Binnen de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' is reguliere woningbouw niet toegestaan, waardoor dit niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Reusel-De Mierden heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door opname ervan in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Onderhavig rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het planvoornemen passend is in de omgeving.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, op een afstand van ruim 500 meter ten zuidoosten van de kern Hooge Mierde. De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen, gelegen tegen de Belgische grens en in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B).

De N269 en de N284 zijn de grootste wegen die de gemeente ontsluiten. Natuur en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloophet gebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. Op afstand van het plangebied zijn ook enkele bedrijven gelegen. Hooge Mierde is de meest westelijke kern van de gemeente en heeft met name een woonfunctie.

Conform de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is onderhavig plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Oud agrarische cultuurlandschappen'. Deze worden omschreven als kleinschalig landschap rondom de dorpen met open, vaak hoger gelegen akkers. Mozaïekvormige, onregelmatige verkaveling. Kleinschalige beplantingselementen betreffen (beplante akkerranden (houtwallen), lanen (eik/berk) en bosrestanten). Slingerende wegenstructuur die met hun lintvormige, historische bebouwing (vaak langgevelboerderijen) veelal nog de kern van de dorpen vormen. De Langvoort is hierin voorzien van een historische bomenlaan die opereert als verbinding tussen de verschillende landschappen.

Het plangebied is tot voor kort gebruikt als intensieve veehouderij met daarbij twee agrarische bedrijfswoningen. Het totale oppervlak van de bedrijfsgebouwen/stallen was circa 2.750 m² aan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bedrijfsgebouwen/stallen en het adres 2a zijn reeds gesaneerd. Op het perceel is enkel de langgevelboerderij 4 nog in de oude staat aanwezig.

2.2 Ontsluiting

Het plangebied heeft momenteel vier ontsluitingen op de Langvoort. Dit betreffen drie bedrijfstechnische ontsluitingen en één ontsluiting ten behoeve van de inpandige garage van het adres Langvoort 4. De Langvoort betreft een erftoegangsweg in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Deze weg wordt hoofdzakelijk gebruikt voor agrarisch- en bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit van de Langvoort is hierdoor relatief laag.

2.3 Groen en water

In de huidige situatie is het plangebied thans grotendeels verhard ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Op de noordelijke perceelsgrens staan parallel aan de Langvoort een bomenrij die leidt tot een laanstructuur. Verder staan verspreid in het plangebied enkele solitaire bomen, die geen verbinding/cohesie hebben met elkaar. Het plangebied kent geen oppervlaktewater.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele verspreid gesitueerde bospercelen aanwezig die worden verbonden door laanstructuren rondom de ontsluitingswegen van het buitengebied van de gemeente. Naast deze groenstructuren is de directe omgeving verder grotendeels in gebruik als agrarisch buitengebied.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding, tevens bijgevoegd als bijlage 1 is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



INRICHTINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

Onderhavig initiatief bestaat uit stop van een agrarisch bedrijf, omdat deze onlangs is uitgekocht door de provincie Noord-Brabant. Deze locatie zal worden omgezet naar een woonbestemming, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Het adres Langvoort 2a zal worden verplaatst naar een andere locatie op het perceel, direct aan de Langvoort. Deze locatie sluit stedenbouwkundig beter aan bij de omgeving.

Op de beoogde projectlocatie zijn alle bedrijfsgebouwen thans gesloopt en zijn agrarische activiteiten uitgesloten. De langgevelboerderij (adres 4), welke altijd als eerste bedrijfswoning heeft gefungeerd, blijft behouden op een perceel met een oppervlakte van circa 7.000 m². De tweede bedrijfswoning (adres 2) wordt verplaatst binnen het bestaande bouwvlak en krijgt een logischere ligging langs de weg met een betere ontsluiting. Splitsing van het perceel resulteert in een bouwvlak van circa 5.000 m². De bestemming 'Wonen' en het bouwvlak worden voor beide locaties zodanig verkleind dat er naast de woning een kwalitatief hoogstaand bijgebouw (max 200 m²) kan komen die een passende uitstraling heeft en een ensemble vormt met de bestaande langgevelboerderij.

Middels de verplaatsing van het adres Langvoort 2 wordt een logische afronding van de straat op deze locatie beoogd. Hierdoor ontstaan twee gelijkwaardige percelen, waarbij de ruimte gelijkmatig wordt verdeeld. De oorspronkelijke boerderij en de nieuwe stalwoning vormen een eenheid voor wat betreft situering op de kavel (nabijheid), richting (hoofdmassa / nevenmassa), uiterlijke verschijningsvorm (architectonisch). De woningen gaan beschikken over een gezamenlijke voorruimte, welke opdeelbaar is met ieder een eigen toegang.

De bestaande boerderij staat als langgevel aan de straat, waarbij de hoofdentree van de woning gesitueerd is aan de gedeelde, centrale voorruimte. Het nieuwe bijgebouw (garage/berging) zal worden gerealiseerd tegen de oostelijke perceelsgrens, waarbij de plaatsing van het gebouw naar achteren wordt geschoven. Hierdoor zal dit gebouw achter de langgevelboerderij vallen en is hierdoor nauwelijks zichtbaar vanaf de straatzijde. Het zicht wordt daarnaast weggenomen door de opgaande beplanting in aansluiting op het naastgelegen perceel. Deze woning zal gaan beschikken over 2 inritten (één voor het nieuwe bijgebouw en één voor de centrale ruimte).

De nieuwe woning zal worden gerealiseerd in de vorm van een stalwoning, passend bij de oorspronkelijke boerderij. Deze woning zal, ten opzichte van de bestaande woning, naar achteren worden geplaatst op het centrale gedeelte van de gedeelde ruimte (tegen de 'nieuwe' oostelijke perceelsgrens). De woning zal voorzien worden van een inpandig bijgebouw aan de achterkant van de stalwoning. Architectonisch zal dit aanvoelen als een eenheid, waarin het bijgebouw onderdeel is van het hoofdgebouw (vorm en materialisering). Hierdoor is het bijgebouw nauwelijks te onderscheiden. De entree van de woning is gesitueerd aan de lange zijde. De noordzijde van de woning, gesitueerd aan de centrale ruimte, zal het uiterlijk krijgen van de toegang tot de 'stal'. Deze woning zal gaan beschikken over één inrit, gesitueerd aan de centrale ruimte.

Kwalitatieve impulsen

Onderhavig plangebied zal ruimtelijk kwalitatief worden verbeterd. Deze verbetering bestaat uit de volgende onderdelen:

- het verwijderen van een agrarisch bouwvlak;
- het slopen van de oude stallen/bedrijfsgebouwen (circa 2.750 m²);
- hersituering van de tweede bedrijfswoning direct langs de Langvoort;
- goede ontsluiting van de woningen op de Langvoort wat een beter straatbeeld oplevert.

Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.2.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De sanering van een agrarisch bedrijf inclusief de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij het adres 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van het adres 4) heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)" bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Reusel-De Mierden wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Reusel-De Mierden tot het buitengebied behoort.

Oorspronkelijke situatie

In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een agrarische bestemming inclusief twee bedrijfswoningen. De verkeersaantrekkende werking hiervan is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfswerkzaamheden. Gemiddeld kwamen er 6 vrachtwagens per week voor het transporteren van voer, dieren en mest. Dit leidde tot gemiddeld 12 verkeersbewegingen per week. Daarnaast kwamen er verschillende bezoekers (gemiddeld 4 per week) op locatie (dierenartsen, controleurs, etc.) die leidden tot een gemiddelde van 8 verkeersbewegingen per week. De bedrijfswoningen, tenslotte, zorgen, conform de CROW publicatie, gezamenlijk voor 16 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal was er sprake van 142 verkeersbewegingen per week, ofwel 20 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is de agrarische bedrijvigheid gestopt en worden de bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. De woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, vrijstaand. Op basis van de CROW publicatie kan worden gesteld dat de nieuwe situatie gemiddeld gezamenlijk zorgt voor 16 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

Het initiatief zorgt voor een daling van het aantal verkeersbewegingen, waaronder 12 verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen per week. Dit leidt tot een verbetering van de verkeerskundige situatie in de omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan de verkeersveiligheid van de omgeving. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Langvoort en omliggende wegen kan plaatsvinden.

3.2.2 Ontsluiting

Het voorliggende initiatief zorgt niet voor een verandering in het aantal ontsluitingen. Verkeerskundig zorgt onderhavig initiatief voor een verbetering op de Langvoort.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Reusel-De Mierden heeft geen eigen gemeentelijk parkeerbeleid, hierdoor wordt omtrent het aspect 'parkeren' aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Toekomstbestendig parkeren, december 2018).

Onderhavig planvoornemen ligt binnen de gemeente Reusel-De Mierden, dat wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied tot het buitengebied behoort. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel koop, vrijstaand. Op basis van de CROW-publicatie kan worden gesteld dat onderhavig initiatief ten minste moet voorzien in drie parkeerplaatsen op eigen terrein ($2,4 = 3$). De nieuwe kavels zijn voldoende groot om te voorzien in de parkeerbehoefte.

3.3 Groen en water

Binnen het initiatief zullen de tuinen behorende bij de woningen individueel worden ingericht. De bestaande bomen op de percelen zullen hierbij behouden blijven, evenals de bomenrij parallel aan de Langvoort. Daarnaast draagt de initiatiefnemer zorg voor de verdichting en aanleg van nieuwe erfafscheidingen. Het planvoornemen omvat geen aanleg van nieuw oppervlaktewater.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid. In onderstaande paragrafen zijn mogelijke bijdragen aan de energietransitie en klimaatbestendigheid opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de definitieve maatregelen verder uitgewerkt.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant hecht veel waarde aan een plan dat bijdraagt aan de energietransitie. Voor onderhavig plan kan hierbij gedacht worden aan:

- een 'aardgasvrije' bouw van de te verplaatsen woning;
- de oriëntatie van de te verplaatsen woning is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de te verplaatsen woning wordt volgens het 0-op-de-meter- / BENG-principe gebouwd;
- parkeervoorzieningen elektrische auto's/deelauto.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant hecht veel waarde aan een plan dat bijdraagt aan een klimaatbestendig plan. Voor onderhavig plan kan hierbij gedacht worden aan:

- waterberging op eigen terrein;
- groene / bruine daken;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, ende overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- b. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- c. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- d. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- e. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- f. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- g. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- h. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- i. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- j. Beperken van klimaatverandering;
- k. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
- l. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- m. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
- n. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- o. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- p. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- q. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- r. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- s. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- t. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- u. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Het voorgenomen initiatief leidt tot de staking van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Dit zorgt voor het verdwijnen van de milieubelasting en geeft een passende herinvulling van de vrijgekomen locatie (verplaatsen bestaande bedrijfswoning).

Het initiatief is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie en geeft invulling aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie is een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het belangrijkste aspect is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld en per doel weer een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur.

Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Voor heel Nederland gelden nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, en nationaal belang 8, verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Kort gezegd dient middels deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij in ieder geval rekening dient te worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik (nationaal belang 4) en het voorkomen van ongewenste milieueffecten (nationaal belang 8).

Analyse

Onderhavig planvoornemen betreft de stop van een agrarisch bedrijf, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Het adres Langvoort 2a zal worden verplaatst naar een andere locatie op het perceel, direct aan de Langvoort. Deze locatie sluit stedenbouwkundig beter aan bij de omgeving. Nieuw of extra ruimtebeslag is niet aan de orde, de omvang van het bestemmingsvlak en de daarbij behorende bouwmogelijkheden worden verkleind. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij verbetert de milieukwaliteit m.b.t. geur- en ammoniakuitstoot.

Conclusie

Met onderliggend plan wordt invulling gegeven aan de nationale belangen zoals vastgelegd in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling van kleinschalige aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig initiatief voorziet enkel in de omzetting van twee bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen, waarbij het adres 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van het adres 4). Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij het adres 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van het adres 4). Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De te verplaatsen woning binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 zijn er diverse mogelijkheden om in het ontwerp van de te verplaatsen woning en de inrichting van de woonpercelen een bijdrage te leveren aan een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Deze maatregelen worden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen nader uitgewerkt. Daarnaast wordt onderhavig plan gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is, waardoor met infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt wat een bijdrage levert aan het waterbeheer in het gebied (zie ook paragraaf 5.3).

- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Dit initiatief gaat niet uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, daarnaast betreft onderhavig initiatief geen verstedelijkingsproject (enkel een verplaatsing van een thans bestaande woning). Dit aspect is hierdoor niet van toepassing.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door de realisatie (omzetting) naar twee burgerwoningen wordt ruimte gecreëerd voor het vestigen van burgers. Dit zorgt voor extra uitgaven in en rondom de kern Hooge Mierde. Dit draagt bij aan een concurrerende en duurzame economie.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 8 december 2020) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juni 2022 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is, conform het gemeentelijke beleid, onderdeel van het landelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.68 IOV uitsluitend bestaande woningen toegestaan, maar er zijn enkele uitzonderingen.

Artikel 3.69 IOV bevat regels voor de bouw en het gebruik van voormalige bedrijfswoningen. Deze zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

- ad a. De woning op het adres Langvoort 2a is thans in samenspraak met de aanwezige stallen/bedrijfsgebouwen gesaneerd. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.
- ad b. Dit aspect is niet van toepassing
- ad c. De woning op het adres Langvoort 4 wordt niet gesplitst in meerdere woonfunctie en de aanwezige stallen/bedrijfsgebouwen zijn thans gesaneerd. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen zijn verwijderd. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met een kleinere oppervlakte.

Er heeft een zorgvuldige situering van gebouwen plaatsgevonden binnen het bestaande bouwperceel, waarbij rekening is gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige waarden, doordat de te verplaatsen woning op een logische manier de Langvoort afrond. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, gebaseerd op de lagenbenadering.

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het wegnemen van leegstaande, verouderde bebouwing;
- het realiseren van kwalitatief hoogstaande bijgebouwen met in het landschap/gebied passende uitstraling en daardoor een ensemble vormend met bestaande langgevelboerderij;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.3.2 waarin het project aan de gemeentelijke 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt getoetst.

4.2.2.4 Conclusie

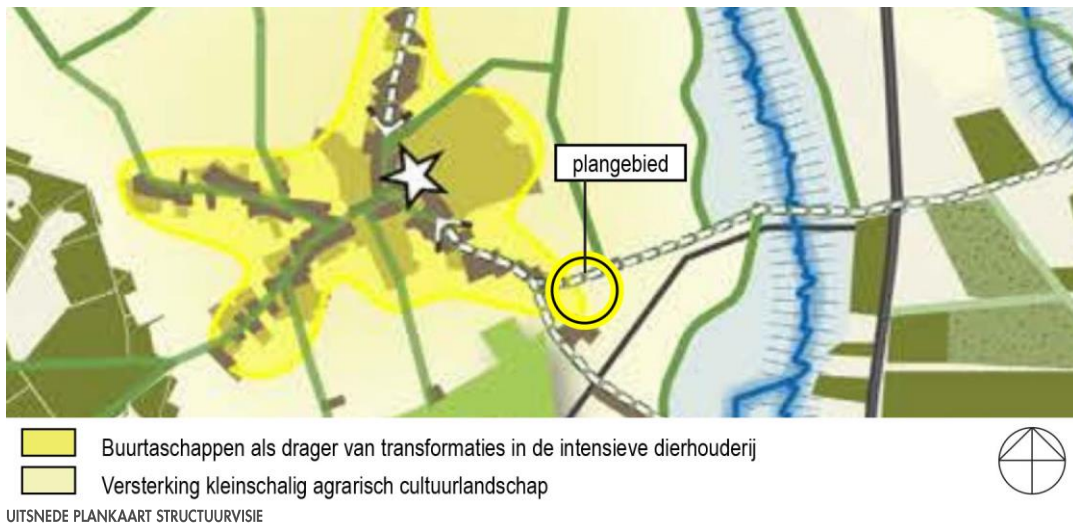
Het plan is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de omgevingsvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld. De omgevingsvisie borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie (Addendum vastgesteld op 28 mei 2019). Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De omgevingsvisie geeft verder richting aan de ingezette koers in ruimtelijke zin en schets het panorama voor de toekomst.

De omgevingsvisie bestaat uit een visiekaart met bijbehorende visie op de toekomst voor het gemeentelijk gebied. In onderstaande uitsnede van de visiekaart is ter plaatse van het plangebied de visie van de gemeente in beeld gebracht.



Op de visiekaart vallen twee zaken op in relatie tot dit plan. Enerzijds wordt het omliggende agrarische gebied aangewezen voor 'versterking van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap'. Anderzijds ligt het plangebied binnen een buurtschap dat moet worden gezien als drager van transformaties in de intensieve veehouderij.

Ten aanzien van het versterken van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap wordt de volgende aanpak voorgestaan in de omgevingsvisie:

"Het kleinschalige karakter van het oude agrarische 'coulissenlandschap' met kampen structuren, open akkers omgrend door (historische) bomenlanen en houtwallen wordt ontlast door de doorontwikkeling van grootschalige bedrijvigheid zonder relatie met de ondergrond af te remmen en zo mogelijk uit te plaatsen naar de gebieden met het primaat landbouw. In de oude agrarische cultuurlandschappen ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen (p.21)".

Het buurtschap zien als drager van de transformatie van de intensieve veehouderij is in beeld gebracht in onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat het erf aan de Langvoort landschappelijk ingepast zou moeten worden. Het plangebied is voorzien van een bedrijfsbestemming maar is feitelijk provinciaal eigendom. Uit de omgevingsvisie volgt dat dit gebied versterkt zal moeten worden.



Voor de buurtschappen is de volgende visie geformuleerd:

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

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij het adres 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van het adres 4). Dit initiatief sluit aan bij bovenstaande visie. Naast de visiekaart is er ook een strategiekaart opgenomen in de omgevingsvisie. Hieruit blijkt dat het plangebied ligt in een zone met het primaat landschap. De strategie hiervoor is

“versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting”.

In de toelichting wordt daarnaast opgemerkt dat deze strategie er met name op is gericht om de negatieve landschappelijke effecten van de schaalvergroting in de intensieve veehouderij aan te pakken. Een sanering van een bestaande intensieve veehouderij in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering is in lijn met de gemeentelijke strategie voor dit gebied. Daarnaast zal onderhavig plan landschappelijk worden ingepast op basis van de uitgangspunten van het 'Oud agrarische cultuurlandschap'. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.2

4.3.2 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient conform de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' van de gemeente Reusel-De Mierden plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van de ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief valt onder een categorie 3-ontwikkeling: omzetting agrarisch bouwvlak naar woonbestemming .

4.3.2.1 Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling dat sprake is van:

1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel (basisinspanning);
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning).

De basisinspanning moet ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen. De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap is berekend. In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

WAARDE HUIDIGE SITUATIE

Categorie	Omvang	Eenheidsprijs	Waarde
Agrarisch bouwblok (met bedrijfswoning)	12.084 m ²	€ 25,-/m ²	€ 302.100,-
Bedrijfswoning (tweede woning)	1 woning	€ 50.000 per woning	€ 50.000,-
Totaal			€ 352.100,-

WAARDE NIEUWE SITUATIE

Categorie	Omvang	Eenheidsprijs	Waarde
Woonbestemming tot 500 m ²	1.000 m ²	€ 360,-/m ²	€ 360.000,-
Woonbestemming 500 - 1.000 m ²	1.000 m ²	€ 180,-/m ²	€ 180.000,-
Woonbestemming vanaf 1.000 m ²	2.700 m ²	€ 60,-/m ²	€ 162.000,-
Agrarische onbebouwd	7.384 m ²	€ 5,-/m ²	€ 36.920,-
Totaal			€ 738.920,-

Uit de berekening volgt dat de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering $20\% \cdot (738.920 - 352.100) = € 77.364,-$ bedraagt. Deze berekening is als bijlage opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 4.3.2.3.

4.3.2.2 Feitelijke tegenprestatie

De feitelijke tegenprestatie bestaat in voorliggend plan uit de volgende elementen:

1. het slopen van de gedateerde stallen/bedrijfsgebouwen;
2. het aanplanten van erfgronden waarbij een eenheid gevormd wordt;
3. de bestaande bomenrij aan de voorzijde wordt gerespecteerd;
4. de voorzijde van de woonpercelen wordt begrensd door een gezamenlijke strakke haag die een eenheid vormt;
5. de zijdelinkse perceelsgrens en achterste perceelsgrens worden in aansluiting op het open agrarische landschap landschappelijk ingepast;
6. afwisseling van bomen / boomgroepen en afwisselende opgaande en lage landschappelijke beplanting op de erfgronden grenzend aan het landschap;
7. coulissewerking door het groen en geen volledige open erfgronden.

De hierboven beschreven landschapselementen zijn weergegeven op het als bijlage 2 opgenomen beplantingsplan en de als bijlage 3 opgenomen beplantingslijst. De sloopkosten zijn daarnaast weergegeven in onderstaande tabel.

SLOOPKOSTEN

Categorie	Omvang	Eenheidsprijs	Waarde
Agrarische opstallen/bedrijfsgebouwen	2.750 m ²	€ 25,-/m ²	€ 68.750,-
Totaal			€ 68.750,-

De waarde van deze kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt $(30.179,73 + 68.750) = € 98.929,73$ en is berekend aan de hand van:

- de feitelijke aanleg van de fysieke prestatie;
- de onderhoudskosten voor een periode van één jaar.

In de berekening is uitgegaan van de als bijlage 2 opgenomen kaart, waarop de oppervlakten van de bestemmingsvlakken staan. Deze oppervlakten zijn nodig voor de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze is als bijlage opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 4.3.2.3.

De geplande investering (€ 98.929,73) is groter dan van de benodigde investering (€ 77.634,-). Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

4.3.2.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. De initiatiefnemer en de gemeente hebben daarom een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing is vastgelegd. Daarnaast is ter plaatse van de landschappelijke inpassing een groenbestemming opgenomen op de verbeelding. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Interim Omgevingsverordening.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Tauw uit Eindhoven een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Langvoort 2a en 4 in Hooge Mierde" (21 februari 2019, 1267258). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Tauw concludeert dat:

- de grond licht tot matig verontreinigd is met zink. Er zijn geen overschrijdingen ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen.
- het aangetroffen gehalte asbest ter plaatse van de onverharde ondergrond nabij de woning de interventiewaarde voor het uitvoeren van nader onderzoek naar het voorkomen van asbest niet overschrijdt.

Tijdens het bodemonderzoek is de kwaliteit van de bodem voldoende vastgesteld. Op een deel van het terrein is sprake van lichte verontreiniging. Afhankelijk van de toekomstige inrichting kan het wenselijk zijn deze verontreiniging te verwijderen.

Voordat de thans gesaneerde bedrijfsgebouwen/stallen zijn gesaneerd heeft Tauw uit Eindhoven diverse onderzoeken uitgevoerd: rapport "Hooge Mierde, onderzoeken voorbereiding sloop Langvoort 2a en 4" (23 december 2020, 1267258). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Uit het verkennend bodemonderzoek naar de voormalige zinkverontreiniging kan het volgende geconcludeerd worden:

1. Over het algemeen is deze deellocatie niet tot hoogstens licht verontreinigd met zware metalen.
2. In de bovengrond van boorpunt 52 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond.
3. Na afperkend onderzoek blijkt circa 18 m³ sterk verontreinigd te zijn.

Uit het verkennend bodemonderzoek naar de voormalige brandstoftank kan het volgende geconcludeerd worden:

1. De bovengrond en ondergrond tot 1,0 m -mv is licht verontreinigd met zink;
2. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit het verkennend asbestonderzoek ter hoogte van de voormalige mestkelders kan het volgende geconcludeerd worden:

1. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond in de fractie 0,5-20 mm;
2. In één van de mengmonsters van de ondergrond (MM2) is een indicatief gehalte asbest aangetoond van 280 mg/kg d.s (boven interventiewaarde) naar aanleiding van één asbestplaatje in boring 64.
3. Voor de locatie ter plaatse van de mestkelders is voor de voorgenomen transactie geen nader bodemonderzoek naar asbest noodzakelijk.

Uit het verkennend asbestonderzoek ter hoogte van de drupzones kan het volgende geconcludeerd worden:

1. Zowel zintuigelijk als analytisch is geen asbest aangetoond in de fractie 0-20 mm;
2. Er is een SEM- analyse uitgevoerd waarbij geen indicatief gehalte asbestfractie <0,5 mm is aangetoond.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
De Gagel 2: Hondenkennel	9609.A	3.2	100 m	110 m
De Gagel 4-4b: Hondenkennel	9609.A	3.2	100 m	110 m
De Gagel 8: Installatiebedrijf	43.3	2	30 m	270 m
De Stad 20: Slachterij	101.7	3.1	50 m	330 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

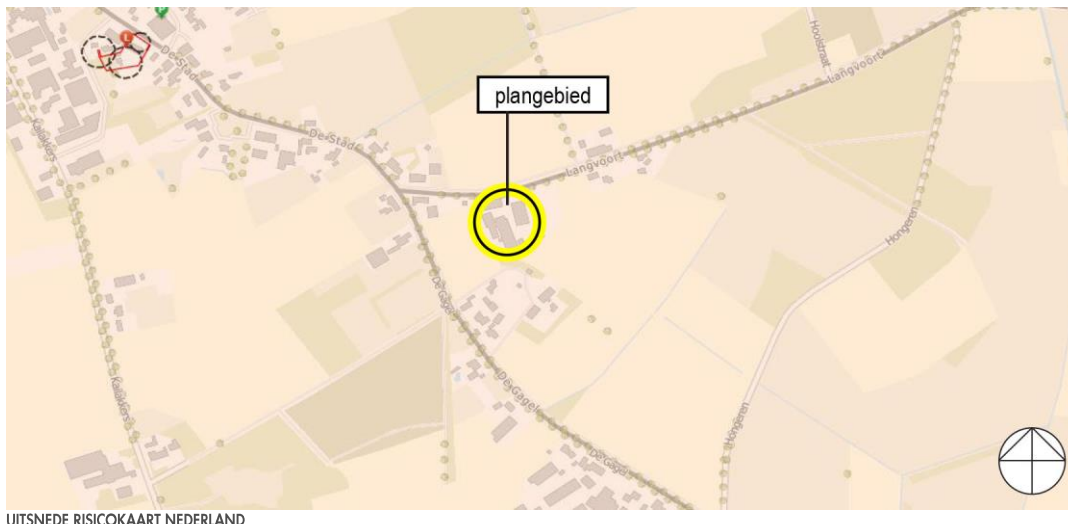
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

Transportroutes

Er liggen geen transportroutes die onder het Bevt vallen op korte afstand van het plangebied.

5.1.3.4 Advies veiligheidsregio

Door het college van burgemeester en wethouders is een advies opgevraagd bij de veiligheidsregio 'Brabant Zuidooost'. Door de veiligheidsregio is het standaardadvies afgegeven. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 6.

5.1.3.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Om het aspect geur inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Onderzoek geurhinder veehouderijen Langvoort 2a - 4 te Hooge Mierde" (23 november 2021, 16136.004). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Econsultancy concludeert dat op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen en de eisen uit de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling wordt als aanvaardbaar aangeduid.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaaï. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Langvoort, De Gagel, Het Hoog en de Lemenweg. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Onderzoek wegverkeerslawaaï Langvoort 2a-4 te Hooge Mierde" (22 februari 2022, 16136.003). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Econsultancy concludeert dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning maximaal 46 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan betreft de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij het adres 2a wordt verplaatst naar een andere locatie op het perceel (direct aan de Langvoort ten oosten van het adres 4) en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Kempenbaan, 16020020'.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	15,9	15,5	11,1
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	18,3	18,4	15,4
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	11,0	11,5	8,8
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,4	6,5	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1.000 meter rondom het plangebied is een intensieve veehouderij gesitueerd. Conform de genoemde handreiking is een advies van de GGD gewenst.

@gemeente: vragen jullie dit advies op?

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied is één geitenhouderij met meer dan 100 geiten actief (De Baan 3, Hooge Mierde met 470 geiten op circa 1.500 meter). De gehele bebouwde kom van Hooge Mierde ligt echter binnen een straal van 2 kilometer rondom deze geitenhouderij. Daarom zorgt de verplaatsing van één woning procentueel gezien voor een geringe toename van de omwonenden en daarmee slechts een geringe toename van het gezondheidsrisico.

Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

De gronden rondom het plangebied zijn thans niet in gebruik voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat het plan niet leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies (enkel verplaatsing) waar personen gedurende langere tijd verblijven. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies (enkel verplaatsing) waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 9,2 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend omgevingsvergunning opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Conform het vigerende bestemmingplan "Buitengebied 2009" is onderhavig plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de grond dieper dan 40 centimeter over een oppervlakte van 100 m² wordt geroerd. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' betreft deze oppervlakte 5.000 m². Onderhavig plan overschrijdt deze grenzen.

Om het aspect 'archeologie' inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Boxmeer een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek" (2 juli 2021, 16136.001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 9.

Econsultancy concludeert dat het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen, naast de voormalige aanwezigheid van diep onderkelderde bebouwing en een gesaneerd deel van op het al vrijgegeven deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Reusel-De Mierden). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Versturende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Bijlage 10 bevat het stikstofdepositie-onderzoek (9 juni 2021, V01) waarin zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. Daaruit volgt dat het plan geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

Soortenbescherming

Bij de realisatie van de te verplaatsen woning worden geen bomen gekapt, beplanting gerooid of bebouwing gesloopt (thans gesaneerd). Er vindt daarmee geen verstoring van natuurwaarden plaats. Een onderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021
Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021
Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.
- Brabant Keur
Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:
 1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
 2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$
 3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.
- De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk
De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' 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. Tevens zijn de navolgende toetsaspecten opgenomen:
 1. afvoer uit het gebied;
 2. oppervlaktewaterstanden;
 3. overlast/schade;
 4. grondwateraanvulling;
 5. grondwaterstanden.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Ter plaatse is sprake van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is redelijk goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor het plangebied 0,25 - 0,80 m-mv. Concluderend uit de geraadpleegde informatie is de plaatselijke GHG ingeschat op 28,0 m +NAP.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de afname van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak staat in de vierde kolom. De laatste kolom geeft het verhard oppervlak van de nieuwe situatie (nieuw = bestaand - afname + toename).

omschrijving	bestaand	afname	toename	nieuw
bebouwing	3.190 m ²	2.750 m ²	775 m ²	1.210 m ²
bestrating	6.210 m ²	6.210 m ²	1.125 m ²	1.125 m ²
totaal	9.400 m ²	8.960 m ²	1.900 m ²	2.335 m ²

De totale afname van de verharding bedraagt 7.065 m².

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Voor plannen met minder dan 500 m² toename aan verharding geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. Op planniveau is het vanuit de gemeente, en gezien de ligging van het plangebied, bij realisatie van een nieuwbouw wel verplicht om het plangebied hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel (gevoeligheidsfactor = 1) bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het project 140,1 m³ (= 2.335 x 0.06). Dit kan gemakkelijk binnen het plangebied gerealiseerd worden door middel van infiltratie in de bodem. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit nader worden uitgewerkt. Daarnaast was er in het huidige gebruik geen sprake van overlast met betrekking tot de hemelwaterberging.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Langvoort geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlopende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

6.3.1 Omgevingsdialog

De initiatiefnemer heeft meermaals contact gezocht met de direct omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief (zie bijlagen 11 en 12 van de toelichting).

6.3.2 Ter visie legging

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter visie gelegd.

Hoofdstuk 7 Motivering

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. Onderhavig planvoornemen zorgt van een logische afronding van de Langvoort.
2. Onderhavig planvoornemen zorgt voor een sanering van leegstaande stallen/bedrijfsgebouwen.
3. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
5. Er worden geen waarden aangetast.
6. Het project is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Beplantingslijst

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Diverse bodemonderzoeken

Bijlage 6 Advies veiligheidsregio

Bijlage 7 Geuronderzoek

**Bijlage 8 Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï**

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 11 Omgevingsdialoog 1

Bijlage 12 Omgevingsdialoog 2