Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED: BURGEMEESTER WILLEKENSLAAN 1, PEEL 3 EN 'T HOF ONG. REUSEL

ONTWERP - NL.IMRO.1667.BPBBWIL0096-ON01

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

24 november 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel
IMRO idn:	NL.IMRO.1667.BPBbwil0096-ON01
Versie voorontwerp:	31 maart 2022
Versie ontwerp:	24 november 2023
Vastgesteld:	
Opgesteld door:	Mat Crijns
Contactpersoon:	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Plangebied 6

1.3 Geldende bestemmingsplannen 7

1.3.1 Buitengebied 2009 en Buitengebied 2009, herziening fase 1a 7

1.3.2 Buitengebied 2023 8

2. OMGEVING 10

2.1 Ruimtelijke structuur 10

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving 10

2.1.2 Bebouwingsstructuur 10

2.2 Functionele structuur 12

3. BELEID 13

3.1 Rijksbeleid 13

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 13

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13

3.2 Provinciaal beleid 14

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 14

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14

3.3 Gemeentelijk beleid 22

3.3.1 Omgevingsvisie 22

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit, deel buitengebied 23

3.3.3 Woonvisie en woningbouwprioritering 27

3.3.4 Integrale visie plattelandsontwikkeling 28

3.3.5 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties 28

3.3.6 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' 30

4. MILIEUASPECTEN 31

4.1 Water 31

4.1.1 Beleidskader 31

4.1.2 Toets 32

4.2 Natuur 35

4.2.1 Beleidskader 35

4.2.2 Toets 36

4.3 Archeologie 38

4.3.1 Beleidskader 38
4.3.2 Toets 38
4.4 Cultuurhistorie 40
4.4.1 Beleidskader 40
4.4.2 Toets 40
4.5 Bedrijven en milieuzonering 41
4.5.1 Beleidskader 41
4.5.2 Toets 42
4.6 Geur 42
4.6.1 Beleidskader 42
4.6.2 Toets 43
4.7 Gezondheid 45
4.7.1 Beleidskader 45
4.7.2 Toets 46
4.8 Geluid wegverkeer 46
4.8.1 Beleidskader 46
4.8.2 Toets 46
4.9 Luchtkwaliteit 47
4.9.1 Beleidskader 47
4.9.2 Toets 48
4.10 Bodem- en grondwaterkwaliteit 50
4.10.1 Beleidskader 50
4.10.2 Toets 50
4.11 Gewasbeschermingsmiddelen 52
4.11.1 Beleidskader 52
4.11.2 Toets 53
4.12 Externe veiligheid 53
4.12.1 Beleidskader 53
4.12.2 Toets 53
4.13 Besluit m.e.r. 54
4.13.1 Beleidskader 54
4.13.2 Toets 55

5. PLANBESCHRIJVING 56
5.1 Huidige situatie 56
5.2 Beeld van het plangebied 56
5.2.1 Plangebied 56
5.2.2 Bebouwing 57
5.2.3 Cultuurhistorische waarden 59

5.3 Toekomstige planologische situatie 61

5.4 Landschappelijke inpassing 63

5.4.1 Inleiding 63

5.4.2 Totaalbeeld landschappelijke inpassing 64

5.5 Verkeer en parkeren 65

5.5.1 Verkeer 65

5.5.2 Parkeren 67

6. UITVOERBAARHEID 68

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet 68

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 68

6.3 Regels 68

6.3.1 Inleiding 68

6.3.2 Wonen 68

6.3.3 Agrarisch 69

6.3.4 Groen - Landschapselement 69

6.3.5 Waarde – Archeologie 3 69

6.3.6 Waarde – Archeologie 4 69

BIJLAGEN:

1. Verkennend flora- en faunaonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai
4. Verkennend archeologisch onderzoek
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Nader bodemonderzoek
7. Beoordeling Welstands-monumentencommissie
8. Berekening maatwerk omgevingskwaliteit
9. Standaard advies externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de veehouderij en omliggende gronden aan Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. te Reusel, hierna gezamenlijk ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer beoogt de rundveehouderij binnen het plangebied te saneren, de bedrijfswoning her te bestemmen naar een burgerwoning met 400 m² aan bijgebouwen en tevens drie woningen te ontwikkelen in het kader van toepassing van de regelingen Ruimte voor Ruimte en de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Het pand met de voormalige bedrijfswoning dat cultuurhistorisch waardevol is wordt daarnaast herbestemd naar een woonbestemming waarbinnen twee woningen worden gerealiseerd ten behoeve van behoud van dit pand in de toekomst. Het pand wordt daarbij volledig gerestaureerd. In deze toelichting is aangetoond dat de herbestemming voldoet aan het beleid en dat dit plan ruimtelijk past binnen de omgeving. Met deze herbestemming is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

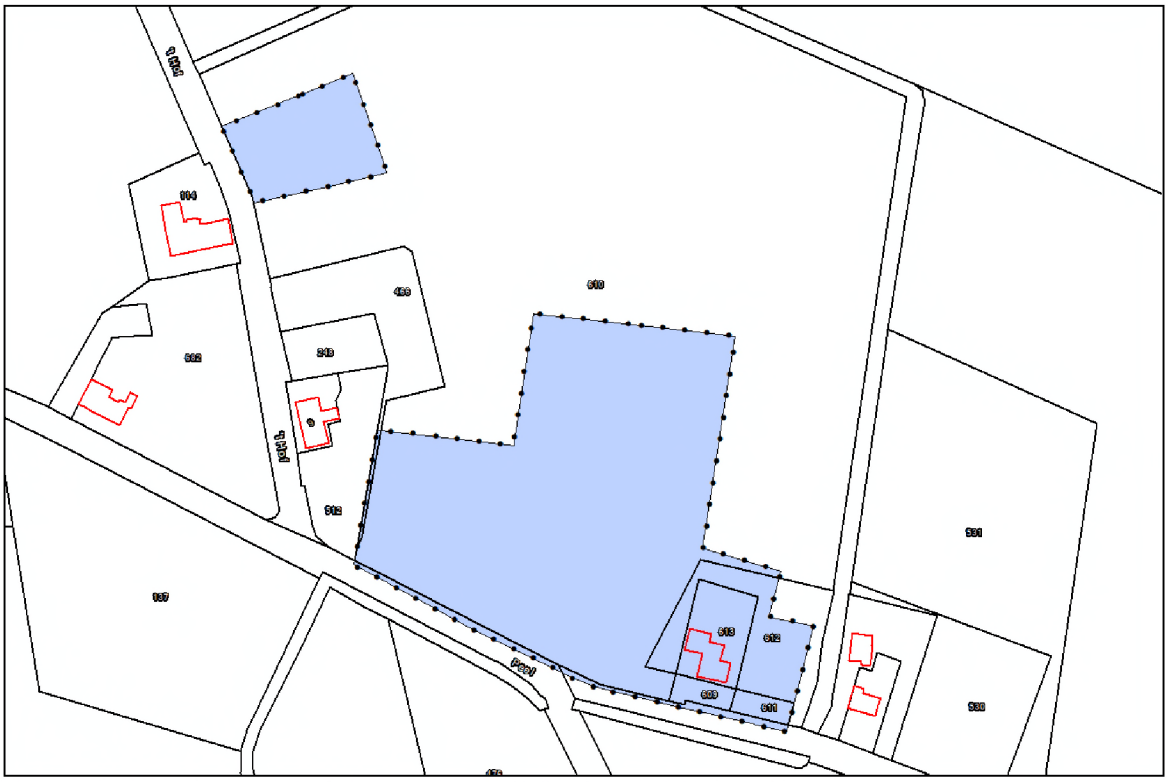
1.2 Plangebied

Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern Reusel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Reusel, sectie G, nummers 609, 610 (gedeeltelijk), 611, 612 (gedeeltelijk) en 613. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 25.082 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht met plangebied aangeduid met een bolletjeslijn in blauw

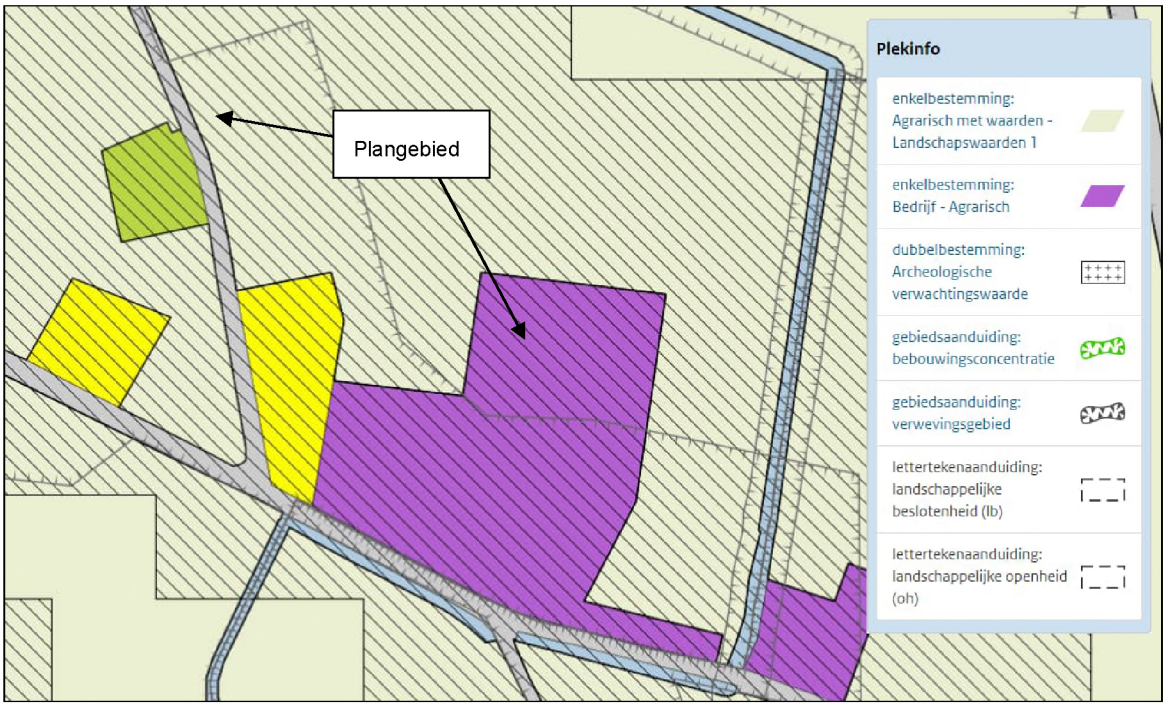
1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Buitengebied 2009 en Buitengebied 2009, herziening fase 1a

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel - De Mierden het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2009. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a' is op 9 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld, en op 21 januari 2015 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingspla brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsplanregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als 'Bedrijf - Agrarisch' (het zuidelijke gedeelte van het plangebied) en gedeeltelijk als 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 1' (het noordelijke gedeelte van het plangebied) met de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde', de gebiedsaanduidingen 'Bebouwingsconcentratie' en 'Verwevingsgebied'. Tenslotte is dat gedeelte van het plangebied nog aangeduid met de letteraanduidingen 'landschappelijke beslotenheid (lb)' en 'landschappelijke openheid (oh)'. Navolgen-

de figuur betreft een uitsnede van de planverbeelding van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

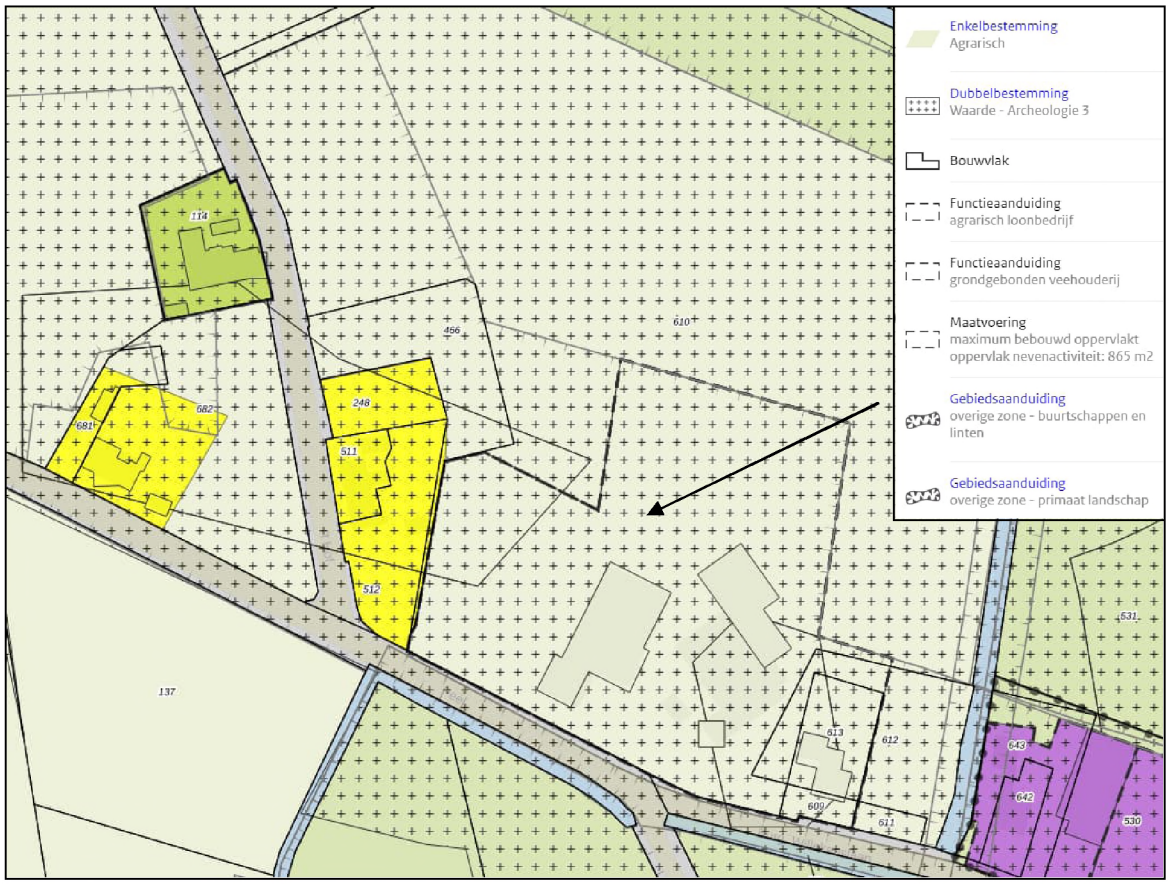


Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.3.2 Buitengebied 2023

De gemeente Reusel-De Mierden heeft op 5 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023' gepubliceerd. Dit betreft een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a'. Daarnaast zijn circa 65 kleinere bestemmingsplannen, enkele gerechtelijke uitspraken en omgevingsvergunningen meegenomen in dit ontwerpbestemmingsplan.

Het plangebied is daarin bestemd als 'Agrarisch' met gedeeltelijk een bouwvlak en de functieaanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' en 'grondgebonden veehouderij'. Het bouwvlak is voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak nevenactiviteit: 865 m². Deze omvang is overigens niet correct. Er is door initiatiefnemer een zienswijze ingediend waarin verzocht wordt de correcte bebouwingsomvang op te nemen. Er is sprake van een bebouwingsomvang van 2.800 m². Er is geen sprake van een nevenactiviteit met een bedrijf met zowel een agrarisch loonbedrijf als een grondgebonden veehouderij. Het plangebied is gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – buurtschappen en linten' en 'overige zone – primaat landschap'. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2023'

2. OMGEVING

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Reusel - De Mierden bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west-oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep ongeveer zuid-noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de al dan niet natuurlijke afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreffen dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen tussen moerassen en laagtes en waterlossingen richting natuurlijke waterlopen. Het dorp Reusel dankt de naam aan een van de belangrijkere waterlopen in het gebied: de Reusel, ofwel de ruisende stroom. De naamgeving van Hooge en Lage Mierde verwijst overigens ook naar de historische ontwateringssituatie. De naam betekent zoveel als 'ter plaatse van de moerassen'. Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Reusel - De Mierden zijn vier dorpskernen gelegen; de kernen Hooge Mierde, Hulsel, Lage Mierde en Reusel. De kern Reusel heeft zijn oorsprong nabij de huidige parochiekerk. Naast de concentratie aan bebouwing bij de kerk waren er op enige afstand concentraties te vinden aan de Lindestraat/Molenberg en de Lensheuvel. In de loop van de tijd zijn deze concentraties middels lintstructuren langs de belangrijkste ontsluitingswegen aan elkaar gegroeid. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Reusel en betreft een historisch lint met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en een relatief lage bebouwingsdichtheid. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Figuur 5: Bebouwingsstructuur omgeving, met het plangebied aangeduid

In het verleden was het plangebied in agrarisch gebruik. Navolgende figuur betreft een historische topografische kaart van Reusel met de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 6: Historische topografische kaart Reusel met plangebied aangeduid (periode 1900-1909)

2.2 Functionele structuur

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

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Het plangebied betreft in de huidige situatie een agrarisch loonbedrijf en veehouderij gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit plan ziet toe op sanering van het loonbedrijf en deze veehouderij en herbestemming en behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand. Deze herbestemming draagt bij aan een bestendige toekomst voor het landelijke gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. Het doel van toepassing van de ladder is realisatie van een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van

artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

3.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied worden in totaal vijf nieuwe woningen toegevoegd. Hiermee is het aantal woningen dat wordt toegevoegd gelegen onder het aantal van twaalf woningen dat wordt gekenmerkt als een stedelijke ontwikkeling op grond van de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee de ladder niet hoeft te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdopgaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in bindende regels uitgewerkt in een omgevingsverordening. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, is deze wet nader uitgewerkt in deze omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis gevormd door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

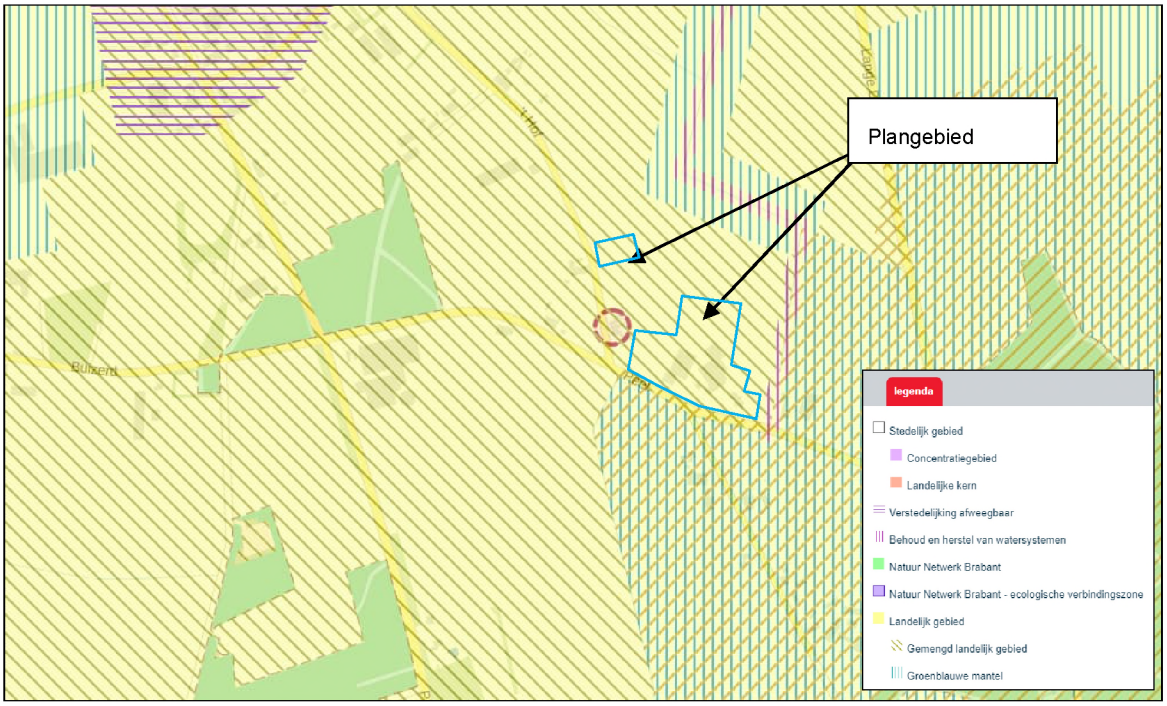
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in

de Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Het hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

Aanduidingen plangebied

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 7: Aanduiding plangebied (blauw kader) in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen in het 'Landelijk Gebied' met de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'. De aanduiding 'Stalderingsgebied' is relevant voor de veehouderij, maar niet voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

Afdeling 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) toe te

passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling' (artikel 3.9). Hiervoor is de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt. In aanvulling hierop is door de regio Kempen een toepassingsregeling opgesteld: de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen én bij toepassing van de maatwerkregeling voor omgevingskwaliteit reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening dan ook niet van toepassing bij realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen en bij realisatie van de maatwerkwoning binnen het plangebied.

De agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar een woonbestemming. Uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen volgt dat een wijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ geclassificeerd dient te worden als een categorie 3-ontwikkeling. De herbestemming leidt weliswaar niet tot extra bebouwing dan wel vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak, maar er kan wel sprake zijn van een waardevermeerdering. Ook worden twee woningen toegevoegd binnen een cultuurhistorisch waardevol pand binnen het plangebied.

De bedrijfswoning aan Burgemeester Willekenslaan 1 te Reusel wordt van een agrarische bestemming herbestemd naar een woonbestemming, waarbij een omvang van 400 m² aan bebouwing blijft toegestaan. Door deze herbestemming vindt een waardevermeerdering van de grond plaats. Ook wordt het agrarische bouwvlak voor een belangrijk deel wegbestemd en afgewaardeerd naar agrarische cultuurgrond. In de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak bebouwd wordt getaxeerd op € 25,-/m². Gesteld wordt dat agrarische grond onbebouwd een waarde heeft van € 5,-/m². Navolgende tabel geeft de kwaliteitverbetering van het landschap plaats.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
Huidige situatie	**Oppervlakte in m²**	**Waarde / m²**	**Waarde**
Agrarisch bouwvlak (-ondergrond RvR+mo kavels binnen bouwvlak)	15.907	€ 25,00	€ 366.900,00
Bedrijfswoning (bw)	1.000	€ 75,00	€ 75.000,00
Agrarisch cultuurgrond	3.391	€ 5,00	€ 14.670,00
Ruimte voor Ruimte 1	1.791	€ -	€ -
Ruimte voor Ruimte 2	1.366	€ -	€ -
Maatwerkregeling woning	1.627	€ -	€ -
Totaal	25.082		€ 456.570,00
Nieuwe situatie	**Oppervlakte in m²**	**Waarde / m²**	**Waarde**
Woonbestemming (tot 1.000 m²) (huidige bw)	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Woonbestemming (boven 1.000 m²) (huidige bw)	1.706	€ 60,00	€ 102.360,00
Woonbestemming tot (1.000 m²) (chw-boerderij)	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Woonbestemming (boven 1.000 m²) (chw-boerderij)	1.646	€ 60,00	€ 98.760,00
Ruimte voor Ruimte 1	1.791	€ -	€ -
Ruimte voor Ruimte 2	1.366	€ -	€ -
Maatwerkregeling woning	1.627	€ -	€ -
Groenbestemming	290	€ 1,00	€ 648,00
Groen - landschappelijke inpassing	1.646	€ 1,00	€ 1.646,00
Agrarisch	13.010	€ 5,00	€ 57.480,00
Totaal	25.082		€ 800.894,00
Bestemmingswinst			**€ 344.324,00**
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			20%
Minimale basisinspanning			€ 68.864,80

Tabel 1: Tabel met berekening inspanning voor kwaliteitsverbetering

Binnen het plangebied is sprake zijn van een bestemmingsplanwinst van € 344.324,00 als gevolg van bestemmingsplanherziening. De inspanning voor kwaliteitsverbetering bedraagt derhalve € 68.864,80.

Binnen de planlocatie worden alle overtollige bedrijfsgebouwen (circa 2.800 m²) en erfverharding gesaneerd. Er wordt een bijgebouw van 400 m² bij de woning aan Burgemeester Willekenslaan toegestaan. Met sloop van per saldo 2.400 m² boven op aankoop van drie bouwtitels ruimte-voor-ruimte wordt een tegenprestatie van € 60.000,- gerealiseerd aan sloop gerealiseerd. Ook wordt een goed landschappelijke inpassing gerealiseerd en verankerd dat deze duurzaam in stand

wordt gehouden. Tenslotte voorziet de kwaliteitverbetering in restauratie en duurzame instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied. De kosten die samenhang met restauratie en duurzame instandhouding zijn een veelvoud van het bedrag dat benodigd is voor kwaliteitverbetering van het landschap. Daarmee wordt ruim voldoende kwaliteitswinst behaald om te voldoen aan de tegenprestatie in het kader van de landschapsinvesteringsregeling.

Met deze herbestemming wordt een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 1,936 hectare herbestemd en worden twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. De bebouwing neemt drastisch af waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Bovendien wordt een cultuurhistorisch waardevol pand beschermd en vindt kwaliteitverbetering door landschappelijke inpassing plaats.

De planologisch-juridische mogelijkheden voor een veehouderij met bijbehorende milieubelasting wordt met de beoogde herontwikkeling weggenomen. Deze herontwikkeling leidt dan ook tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Voorzien wordt in een fysieke verbetering op het gebied van bodem, water, milieu en natuur ter plaatse van het plangebied, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. Met deze herontwikkeling wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

<u>Afdeling 3.6 Vitaal platteland</u>
In afdeling 3.6 Vitaal platteland zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten over het landelijk gebied. Deze regels zijn hierna opgenomen.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:
a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2
Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:
a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.68 beschrijft de hoofdregel: alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan, of bedrijfswoningen. Voor de beoogde omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, geldt artikel 3.69, die luidt:

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen
In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:
  1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
  2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
  1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
  2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
d. 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.

Op grond van artikel 3.69 sub b is de beoogde ontwikkeling mogelijk. Zoals beschreven in deze toelichting wordt de voormalige boerderij hersteld en behouden voor de toekomst. Alle overige, overtollige bebouwing wordt gesloopt. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3 van deze toelichting en geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.2.2.3 Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

Inleiding
In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden binnen 'Stedelijk gebied'. In afdeling 3.7 worden enkele uitzonderingen op deze regels mogelijk gemaakt. In artikel 3.78 zijn regels opgenomen voor maatwerk van de omgevingskwaliteit. Met toepassing van deze regeling wordt de rundveehouderij gesaneerd en wordt één woning gerealiseerd. In artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen 'Landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Maatwerk voor omgevingskwaliteit
Voor de toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit hebben Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld en een daarbij horende rekenmodule ontwikkeld. De beleidsregel met de bijbehorende rekenmodule geeft invulling aan de voorwaarden die in artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn opgenomen. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen. De regeling is hierna opgenomen.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;

e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Met deze ontwikkeling worden de middelen genereert om een voormalig agrarisch bedrijf te saneren. De stallen die worden gesloopt kunnen niet deelnemen aan de regeling Ruimte voor Ruimte en de sloop van de stallen is tevens niet in een andere regeling verzekerd. De ontwikkeling draagt door de meerwaardecreatie aanzienlijk bij aan algemene belangen door sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van landschapselementen, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen en het behoud van cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van de omgeving. Met deze herbestemming is sprake van een duurzame herbestemming voor de toekomst.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- *a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
  - *I. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
  - *II. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een Ruimte voor Ruimtekavel; en*
  - *III. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*
- *b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*

De te realiseren woningen wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied. Dit is nader uiteengezet in deze toelichting. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een Ruimte voor Ruimte-kavel en in samenhang met deze sanering worden tevens twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling ziet toe op sanering van een milieubelastende activiteit. In samenhang met dit bestemmingsplan worden de daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen voor de gehele bedrijfsvoering ingetrokken.

Lid 3
Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of*
b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

De woning wordt met twee Ruimte voor Ruimte woningen ingepast binnen een bebouwingsconcentratie, die hiermee duurzaam wordt afgerond.

Lid 4
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

a. *artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;*
b. *artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
c. *artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a.*

Met de realisatie van de maatwerk-woning wordt voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap'. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met bijbehorende regels die worden gesteld aan toepassing van de maatwerkregeling.

<u>Ruimte voor Ruimte-regeling</u>
In samenhang met herbestemming van de rundveehouderij worden tevens twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd, waarvoor de bouwtitels zijn aangekocht.

Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte
Lid 1

a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
b. *op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en*
c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.*

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en Het Hof ong. Deze locaties zijn zowel op grond van het geldende bestemmingsplan als op grond van Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties van de gemeente Reusel-De Mierden gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling voorziet in het saneren van de rundveehouderij, het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, naast het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen en

één woning in het kader van de beleidsregels voor maatwerk omgevingskwaliteit. De woningen worden landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is middels een kwalitatieve verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. De sloop alsmede de landschappelijke inpassing leiden tot een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Er is geen sprake van aanzet tot stedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Lid 2: Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Dit lid niet van toepassing. Het eerste lid is nog steeds geldig beleid.

Lid 3
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a.

Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap'. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met bijbehorende regels die worden gesteld aan Ruimte voor Ruimte woningen binnen het landelijk gebied. Daarnaast wordt de maatwerkregeling toegepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

3.3.1.1 Beleidskader

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie' door de gemeenteraad vastgesteld. De 'Omgevingsvisie' borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie. Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De 'Omgevingsvisie' geeft verder richting aan de ingezette koers, in ruimtelijke zin en schetst een panorama voor de toekomst. De 'Omgevingsvisie' bevat een kwaliteitenkaart, een knelpuntenkaart, een visiekaart en een strategiekaart. De totale visie zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie' is samen te vatten in 10 keuzes.

3.3.1.2 Toets

Op de kwaliteitenkaart is het plangebied aangewezen als gelegen in een 'Oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten'. Op de knelpuntenkaart is het plangebied gelegen in een gebied ten oosten van 'onderbenutte ecologische, recreatieve en waterhuishoudkundige potentie beekdalen' in een 'matige herkenbaarheid (verschillen tussen) landschapstypen'. Op de visiekaart is het plangebied aangewezen als gele-

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

Op de strategiekaart is het plangebied aangewezen als gelegen binnen een gebied met het 'primaat landschap'. De strategie binnen dit gebied is het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een passende korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Deze strategie geldt voor de agrarische cultuurlandschappen die nu te veel te lijden hebben onder de schaalvergroting en de intensivering van de landbouw, de bedrijventerreinen bij Hooge en Lage Mierde, de openbare ruimte in de centra van Reusel, Hooge en Lage Mierde en Hulsel.

Eén van deze keuzes uit de visie is dat de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aanwijst, maar gebruik maakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Een andere keuze is dat de gemeente Reusel-De Mierden initiatieven die passen binnen de strategieën welwillend behandelt, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezondheid.
Deze herontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een veehouderij naar woonbestemmingen. Er is sprake van een duurzame herontwikkeling waarbij het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Er wordt gebruik gemaakt van aanwezige bebouwing, waarbij de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast worden er voor de Ruimte voor Ruimte woningen, bouwtitels aangekocht en wordt met dit plan een cultuurhistorische boerderij duurzaam herbestemd en behouden.

De ontwikkeling heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving (door sanering van de veehouderij binnen het plangebied) en het landschap (door de sloop van stallen en de landschappelijke inpassing). Deze ontwikkeling geeft invulling aan de gemeentelijk visie voor de omgeving zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie'.

3.3.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit, deel buitengebied

3.3.2.1 Beleidskader

De Nota Ruimtelijke kwaliteit, deel buitengebied is op 21 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en is een integraal beleidskader voor omgevingskwaliteit, waarin naast welstandsaspecten ook voorwaarden voor landschappelijk inpassing zijn opgenomen. Met de nota wordt beoogd te inspireren, voor te lichten, stimuleren en begeleiden. In samenspraak met de initiatiefnemer vormt ruimtelijke kwaliteit onderdeel van een goede gebiedsontwikkeling/plan. Als onderdeel van de NRK is er ook een ruimtelijk kwaliteitsfonds ingesteld. Dit kan enkel gebruikt worden in de uitzonderlijke situatie dat er geen fysieke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de verplichte omgevingskwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwik-

kelingen (deels) in de vorm van een financiële bijdrage aan het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsfonds te voldoen. Met financiën afkomstig uit dit fonds kunnen vervolgens investeringen in ons landschap worden verricht.

3.3.2.2 Toets

De NRK-buitengebied onderscheid vier landschapstypen in het buitengebied van Reusel-De Mierden, volgens de Omgevingsvisie: de bos- en heidegebieden, de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen en de jonge heideontginningen. Het plangebied is aangeduid als 'Oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen, bosrestanten en linten'.

De navolgende beelddragers zijn aanwezig binnen een oud agrarisch cultuurlandschap.

- Kleinschalig landschap en groene uitstraling rondom de dorpen;
- Open, vaak hoger gelegen, (bolle) akkers;
- Mozaïekvormige, onregelmatige verkaveling. Variërende verkaveling van de percelen, van grillig tot rechthoekig;
- Oude akkers;
- Langgevelboerderijen met de zijgevel op korte afstand van de weg;
- Doorsnijding akkers door de beeklopen.
- Boomgaarden en moestuinen zijn karakteristiek;
- Verspreide ligging erven.
- Kleinschalige beplantingselementen zoals beplante akkerranden, houtwallen, Lanen (eik/berk) en bosrestanten;
- Slingerende bochtige wegenstructuur, veelal met laanbeplanting;
- Besloten smalle verharde wegen door buurtschappen met laanbeplantingen en bosjes.
- Hoogteverschillen zichtbaar door 'golvende' akkers;
- Oude nederzettingen (dorpen en buurtschappen);
- Historische kasseienverharding in buurtschappen;
- Lintvormige bebouwingspatronen;
- Cultuurhistorische waarden van belang.

Er is sprake van de navolgende beelddragende functies:

- Agrarisch werklandschap;
- Wonen solitair of in buurtschappen en linten;
- Beeklopen met beekdal;
- Natuur;
- Dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Voor het gebiedspaspoort gelden de volgende aandachtspunten

- Verdwenen landschapselementen terugbrengen;
- Herstellen of tegengaan van het verdwijnen van het microreliëf zoals bolle akkers;
- Vrijkomende agrarische bebouwing met soms veel functieloze bijgebouwen slopen of een passende nieuwe bestemming (met deels sloop geven);

- Spanningsveld verkeersveiligheid tussen groot (landbouw)transport en langzaam verkeer (recreatie) verminderen;
- Overgang tussen agrarisch cultuurlandschap en jonge heideontginning is nu minder goed herkenbaar door verdwijnen kleinschalige beplantingselementen, kleinschaligheid terugbrengen;
- Verdroging (mais)akkers in zomers aanpakken in samenwerking met het waterschap.

Voor het borgen en behouden van de kwaliteiten binnen het landschap zijn ontwerpprincipes opgesteld. Dit plan wordt hierna getoetst aan deze ontwerpprincipes.

- *Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk van landschapselementen.*
  In samenhang met herbestemming van het plangebied zijn landschapselementen toegevoegd.

- *Het in stand houden van de grillige verkaveling en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelgrenzen.*
  Binnen het plangebied is geen sprake van een grillige verkaveling. De beplanting wordt wel gerealiseerd op de perceelsgrenzen om zo het ritme van openheid en beslotenheid in de oude bouwlanden te benadrukken.

- *Onbebouwd en onbeplant laten van oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiingen, en het (micro) reliëf in het landschap.*
  Binnen het plangebied wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd opnieuw ingedeeld met woonbestemmingen. Er wordt één woning aan de rand van een akker gerealiseerd. Deze kavel wordt na een buurtdialoog niet geheel tegen de rand aan gerealiseerd. De ligging van de kavel op deze plaats tast de openheid niet aan.

- *Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden en houtopstanden.*
- *Wegen die door dit gebied lopen worden aangeplant met laanbeplanting, bestaand uit eik, gemengd met berk.*
  Er is binnen het plangebied geen sprake van zandpaden, wegen of houtopstanden.

Dit plan draagt bij aan realisatie van een kleinschalige en groene uitstraling door de toevoeging van (aaneengesloten) landschapselementen. Er is per saldo sprake van een grote afname van verstening. Er wordt een extra kwaliteitsbijdrage geleverd door de sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing en het opknappen van waardevolle (historische) bebouwing door splitsing van het pand in twee wooneenheden. Er is een extra meerwaarde gecreëerd door met behoud van het pand te bewerkstelligen dat historische stedenbouwkundige- en landschapsstructuur behouden blijft.

Uitstraling van het erf

- *Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.*
- *Het erf mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap.*

- *Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.*
- *Erven zijn deels verhard maar kennen ook vooral groene onderdelen zoals een moestuin, weide of een geriefhoutbosje. *
- *Het erf heeft een groen voorterrein, altijd met opgaande beplanting. Bijvoorbeeld een boomgaard, siertuin en/of haag.*
- *Ruimte behouden of creëren rondom beken en steilranden;*
- *Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing.*
- *Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.*

Met inrichting van het plangebied is volledig aangesloten bij bovenstaande ontwerpprincipes. Bij de her te bestemmen bedrijfswoning aan Burgemeester Willekenslaan 1 wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een zorgvuldige inpassing en beeldkwaliteit, die refereert aan agrarische bebouwing in de oude bouwlanden.

Erfbeplanting

- *Maak veel gebruik van gebiedseigen beplanting: (zomer)eik, berk, (haag)beuk, lijsterbes, braam, hazelaar, lijsterbes.*
- *Houtwallen en hagen op perceelscheidingen*
- *Voortuinen hebben een groene uitstraling.*

Ontwerpprincipes

- *Randen van erven zijn voorzien van inheemse hagen*
- *Overige beplanting op het erf is grotendeels gebiedseigen en inheems.*
- *Het voorerf is groen en representatief ingericht; (gras, solitaire bomen, haag), geen opslagfuncties.*
- *Parkeren met een bosje of inheemse haag inpassen.*
- *Gebruik van gebiedseigen beplanting.*
- *De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens.*
- *Bij grootschalige bebouwing, met een oppervlakte van 1.000m², meer aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexjes.*
- *De landschappelijke inpassingsstrook bij bomenrijen grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens.*
- *Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een notengaard, fruitgaard of moestuin.*

Met de landschappelijke inpassing is aangesloten bij de ontwerpprincipes uit de Nota. Dit plan draagt in hoge mate bij aan de realisatie van ruimtelijke kwaliteit.

3.3.3 Woonvisie en woningbouwprioritering

3.3.3.1 Beleidskader

De gemeente Reusel-De Mierden hanteert al jaren een woningbouwmatrix waarin alle woningbouwplannen binnen de gemeente zijn opgenomen. Deze woningbouwplannen zijn onderverdeeld in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit. Onder harde plancapaciteit verstaat de gemeente de mogelijkheden tot het bouwen van woningen door middel van onherroepelijke vergunning voor bouwen. Ook het omzetten van bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en woningsplitsingen vallen hieronder, door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan. Onder de zachte plancapaciteit verstaat de gemeente de toevoegingen van nieuwe woningen waaronder ook Ruimte voor Ruimte-woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk zijn. Een bestemmingsplanprocedure is hiervoor nog noodzakelijk.

3.3.3.2 Toets

Dit plan is opgenomen in de woningbouwmatrix als zachte capaciteit. Om te beoordelen of een nieuw verzoek dat onder de zachte plancapaciteit valt aan de matrix kan worden toegevoegd, toetst de gemeente Reusel-De Mierden deze woningbouwverzoeken aan de prioriteringsmethodiek voor woningbouw die de gemeenteraad op 20 september 2011 heeft vastgesteld. Hierbij hanteert de gemeente de volgende vijf punten:

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.

Het uitgangspunt is dat de gemeente alleen medewerking verleent aan een woningbouwverzoek, als deze op minimaal 3 van deze 5 punten scoort. Uitzondering hierop zijn verzoeken voor Ruimte voor Ruimte-woningen. Deze woningen beoordeelt de gemeente 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. Ook kunnen woningen worden toegevoegd binnen cultuurhistorisch waardevolle panden. Dit is mogelijk op grond van provinciaal beleid

Binnen het plangebied gaat het om een verzoek om vijf woningen te realiseren in samenhang met sanering van een intensieve veehouderij en behoud van een cultuurhistorisch pand. Dit beoordeelt de gemeente op het punt: oplossen van een knelpunt. Er wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost doordat er een rundveehouderij gesaneerd wordt binnen een bebouwingsconcentratie. Het saneren van een rundveehouderij leidt tot een beter woon- en leefklimaat, behoud van cultuurhistorische waarden en een hogere landschappelijke kwaliteit. Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten past het initiatief binnen de uitgangspunten van de prioriteringsmethodiek.

3.3.4 Integrale visie plattelandsontwikkeling

3.3.4.1 Beleidskader

Op 28 februari 2012 heeft de raad van Reusel-De Mierden de 'Integrale visie plattelandsontwikkeling' 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 plattelandsontwikkeling 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 de gemeente beoogd. Voor 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.

3.3.4.2 Toets

De beoogde sanering van de rundveehouderij binnen een bebouwingsconcentratie is passend binnen het gemeentelijk streefbeeld voor de landbouw. De relatief gedateerde stallen worden gesloopt en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd daarmee. Ook is zeker gesteld dat met de aankoop van de bouwtitels de vereiste sanering van een intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden en daarmee de uitstoot van ammoniak en fijnstof is teruggedrongen. Daarbij past de herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij binnen het plangebied binnen de visie voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten voor de toekomst.

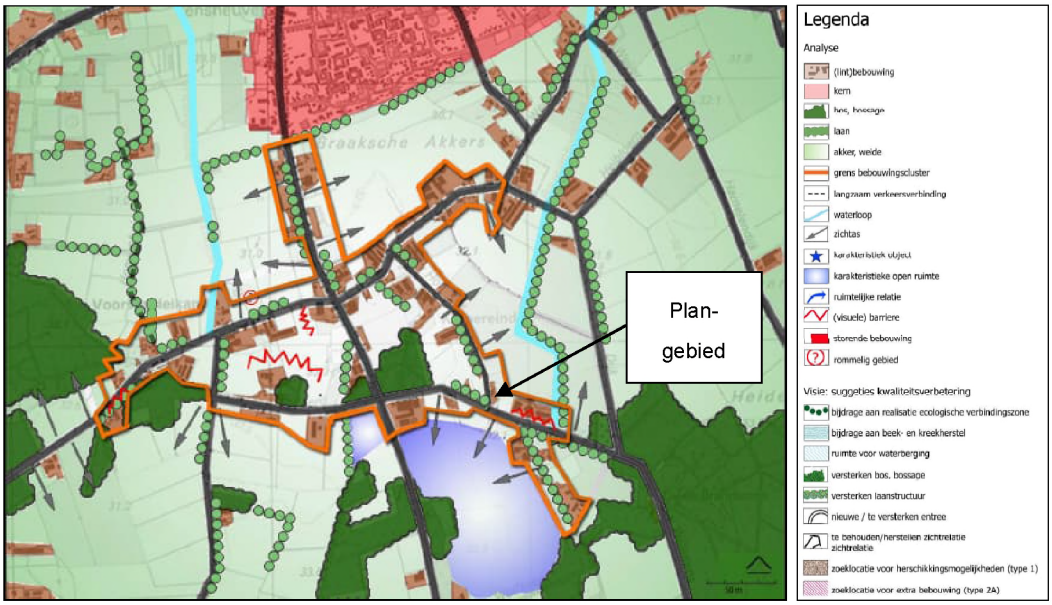
3.3.5 Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties

3.3.5.1 Beleidskader

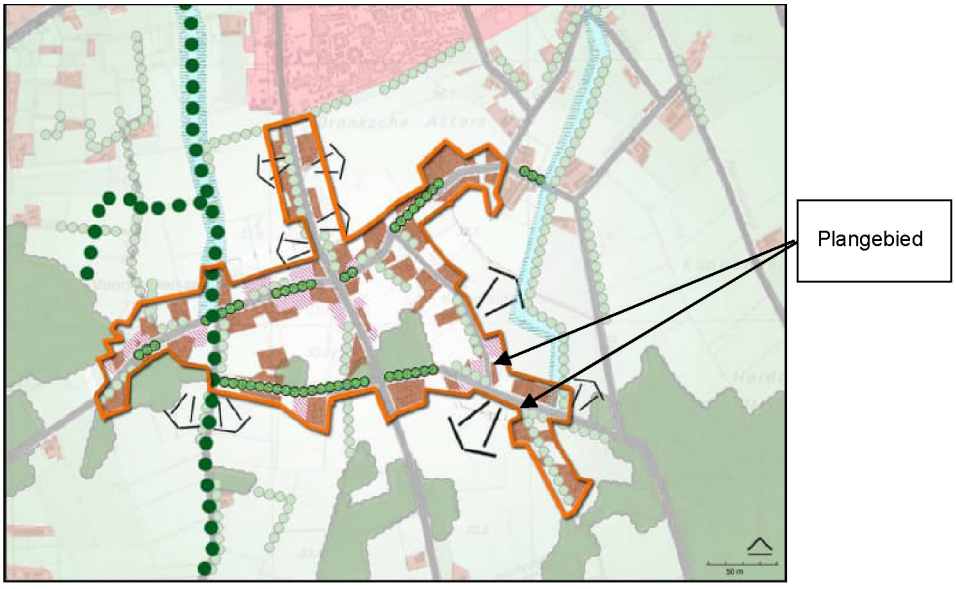
Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'omgeving Postelsedijk'. De visie op dit gebied is gericht op het behoud van de gescheiden structuren die zijn gevormd door de kern Reusel en het bebouwingscluster. De visie zet in op het verdichten van bestaande percelen en sporadische nieuwbouw van lintbebouwing op plaatsen waar de zichtrelaties niet bijzonder waardevol zijn.

3.3.5.2 Toets

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie 'omgeving Postelsedijk', waarbij de huidige situatie en de ruimtelijke visie zijn weergeven.



Figuur 8: Huidige situatie en analyse omgeving Postelsedijk



Figuur 9: Ruimtelijke visie omgeving Postelsedijk

Met dit plan is sprake van sloop van bestaande bebouwing en afname van verstening in het buitengebied. De bebouwing aan Burgemeester Willekenslaan 1 is in de huidige situatie aangeduid als 'barrière' en het plangebied aan 't Hof ong. is op de kaart met de ruimtelijke visie aangeduid als 'zoeklocatie voor extra bebouwing'. 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 de woningen in het kader van de regeling

Ruimte voor Ruimte en de provinciale maatwerkregeling past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Beleidsnotitie voor Bebouwingsconcentraties.

3.3.6 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

3.3.6.1 Beleidskader

Op 24 september 2013 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' vastgesteld. Het document is de stip op de horizon voor gemeente 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: de herbestemming bestaande bebouwing (a), het herstellen Kempisch landschap (a), het versterken landelijk karakter (a), wonen in het buitengebied (a) en megastallen uit de dorpen (b).

3.3.6.2 Toets

Uit deze 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. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van bijvoorbeeld nieuwbouw inzichtelijk en geeft oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap hanteert een aantal principes die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.1.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.1.1.3 Keur

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.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.1.1.5 VGRP 2017-2021: 'Grip op kwaliteit'

In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021' (VGRP) beschrijft de gemeente Reusel-De Mierden de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Reusel-De Mierden voor de periode 2017-2021. Dit beleid is door de gemeenteraad verlengd tot en met 31 december 2023. Het vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld.

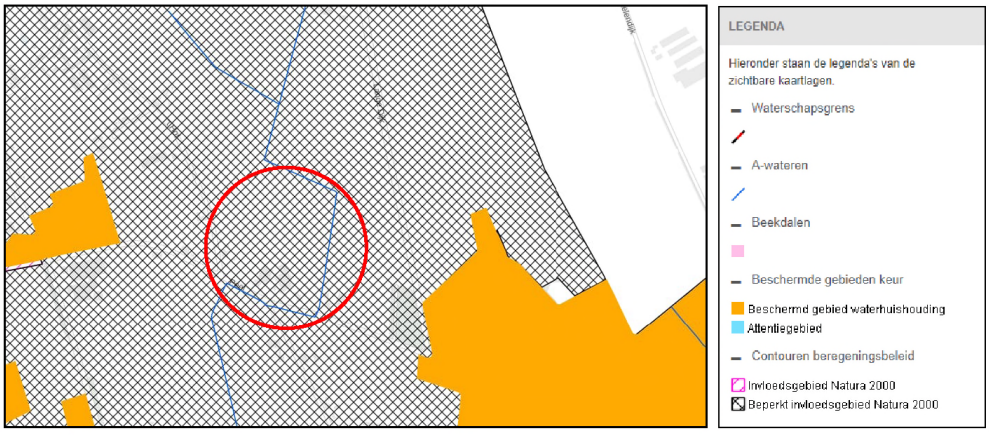
4.1.1.6 Verordening op de afvoer van hemel- en grondwater gemeente Reusel de Mierden

Om uitvoering te geven aan het beleid dat is neergelegd in het VGRP 2017-2021 heeft de gemeente Reusel-De Mierden de 'Verordening op de afvoer van hemel- en grondwater' vastgesteld op 29 januari 2019. Bij realisatie van de nieuwe woningen wordt dit beleid in acht genomen

4.1.2 Toets

4.1.2.1 Keur

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat op grond van de keur is beschermd.



Figuur 10: Uitsnede Keur kaart van waterschap De Dommel, met het plangebied aangeduid

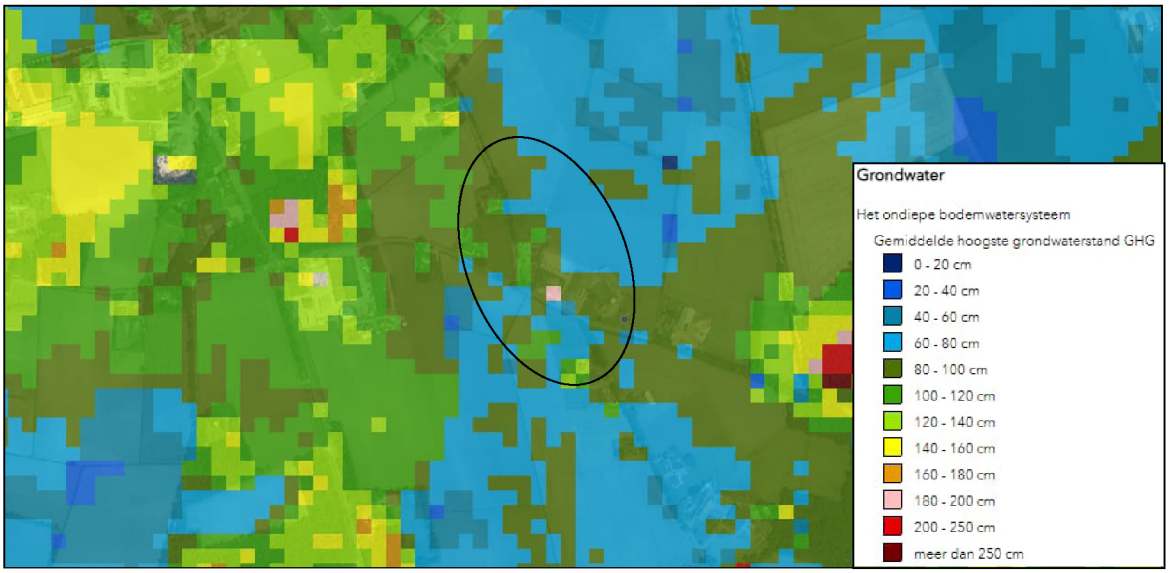
Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak afneemt een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

Deze ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een agrarisch bestemming naar 'Wonen' waarbij er na herontwikkeling zes woningen, waaronder de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het plangebied resteren. Twee woningen worden binnen een bestaand bouwvolume gerealiseerd. Voor de drie nieuwe woningen wordt per woning een verhard oppervlak verwacht van circa 400 m². Binnen het plangebied wordt per saldo circa 2.400 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 4.590 m² aan erfverharding gesaneerd. Binnen het plangebied neemt de verharding dan ook sterk af. Deze herontwikkeling heeft dan alleen positieve effecten op de waterhuishouding.

4.1.2.3 Hemelwatersysteem

Het plangebied is gelegen op een laarpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). Binnen het plangebied is geen oppervlaktewateraanwezig. De GHG bedraagt 80-100 cm-mv. Dit is weergeven in navolgende figuur.



Figuur 11: GHG binnen het plangebied en de omgeving

Navolgende tabel geeft de bodem- en geohydrologische gegevens binnen het plangebied weer.

Bodemopbouw			
deklaag	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-2 m-mv
eerste watervoerend pakket	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	2-20 m-mv
scheidende laag	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	20-60 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	1,6 m-mv		
stromingsrichting	noordwestelijk		

Tabel 2: Bodem en geohydrologische gegevens binnen het plangebied

4.1.2.4 Hemelwaterinfiltratie

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen waarbij er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak. Er is wel een zorgplicht vanuit de waterwet waaruit volgt dat de perceeleigenaar verantwoordelijk is voor verwerking van hemelwater op eigen terrein.

Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtname van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater. Voorbeelden van passende infiltratievoorzieningen zijn weergeven in navolgende figuur.



Figuur 12: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Met deze herontwikkeling ontstaan vier afzonderlijke woningen met bijgebouwen en tweewoningen-binnen één cultuurhistorisch waardevol pand, die ieder afzonderlijk verantwoordelijk zijn voor voldoende hemelwaterberging op de eigen percelen. Er is hiervoor meer dan voldoende ruimte binnen het plangebied.

Met een verhard oppervlak van circa 250 m² per bouwperceel en een GHG met een hoogte van 80 cm-mv en een opvang van 6 mm dient rekening gehouden te worden met een bergingsinfiltratie van circa 12 m² per perceel.

De verplichting tot het creëren en instandhoudhouden van deze hemelwaterberging is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Bij het bepalen van de bouwpeilhoogtes dient rekening te worden gehouden met de grondwaterstand en zorggedragen te worden voor voldoende ontwatering. Daarnaast moet bij afstroming van hemelwater rekening gehouden worden met de omgeving. Er mag geen overlast ontstaan door afwatering vanuit het plangebied. In de hemelwaterbergingsinfiltratievoorzieningen dient voldoende ruimte te zijn voor infiltratie.

4.1.2.5 Kwaliteit van het hemelwater

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

4.1.2.6 Afvalwaterafvoer na herontwikkeling

De beoogde Ruimte voor Ruimte-woningen en twee woningen in het te behouden cultuurhistorisch waardevolle pand worden aangesloten op de riolering. Slechts het huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de riolering. Afspraken aangaande het rioleringsstelsel worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer of maken onderdeel uit van de vergunning voor de bouwactiviteit.

4.2 Natuur

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Plannen en projecten moeten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Natura2000-gebieden.

Zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen enkel nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

4.2.1.2 Soortenbescherming

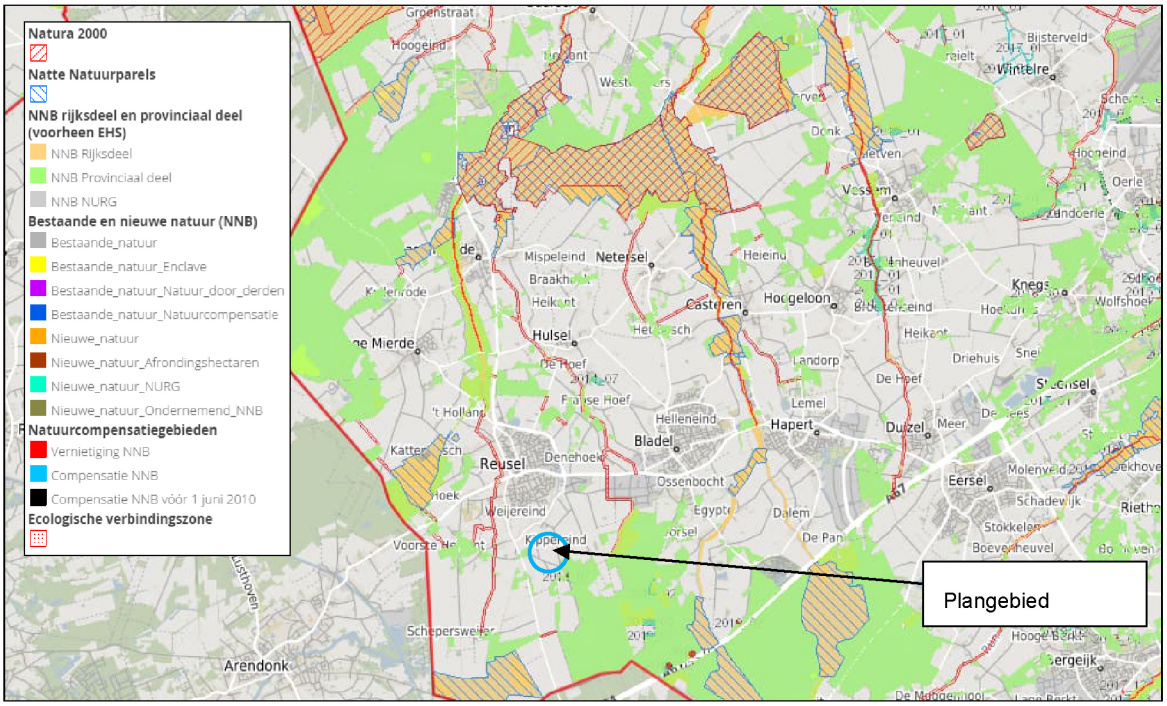
De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkhe-

den in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Gebiedsbescherming

Navolgende figuur geeft een kaart met de gebiedsbeschermingsgebieden in de omgeving van het plangebied. Dit betreft het Natura2000 gebied Kempenland-West.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000-gebied 'Kempenland-West'

Het heide- en vennengebied van 'Kempenland – West' bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispeleindsche Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen tevens behoren tot het Natura2000-gebied. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree van Nederland.

Dit plan leidt tot een sanering van stikstofemissie in de vorm van ammoniak en een vermindering van de vervoersbewegingen door landbouwverkeer. De bebouwing neemt af waardoor er meer water beschikbaar komt voor infiltratie in de bodem. De te ontwikkelen woningen zijn op een dusdanige afstand gelegen van de Natura2000-gebieden dat de beoogde ontwikkeling per saldo positieve effecten heeft op de instandhouding van de gevoelige habitats binnen de Natura2000 gebieden.

Binnen het plangebied wordt een veehouderij gesaneerd en wordt een milieuvergunning ingetrokken voor het houden van 255 stuks melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee. Derhalve voorziet deze ontwikkeling in een afname van stikstofdepositie. Er is geen sprake van een effect op een Natura-2000 gebied.

4.2.2.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op het erf aan Burgemeester Willekenslaan 1. De gronden die buiten het erf worden herbestemd, ten oosten van de bedrijfswoning en in de noordzijde van het plangebied zijn in agrarisch gebruik en worden jaarlijks gebruikt voor de akkerbouw. Er is geen sprake van opgaand groen. Deze gronden hebben geen waarden voor flora en fauna. Hierna zijn de conclusies uit het flora en fauna onderzoek opgenomen. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

'Samenvatting en conclusie

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen in bomen en gebouwen. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten in bomen aanwezig. Tijdens het onderzoek is een nestplaats van de huismus aangetroffen onder de dakpannen van de (op termijn) te renoveren langgevelboerderij. Vaste verblijfplaatsen van huismussen zijn beschermd op basis van de Vogelrichtlijn art. 3.1 van de Wet natuurbescherming. Art 3.1 lid 2 stelt dat het verboden is om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Met de renovatie van de langgevelboerderij verdwijnen vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) en worden mogelijk verbodsbepalingen overtreden. Door vooraf voldoende maatregelen te treffen conform het Kennisdocument Huismus wordt overtreding van verbodsbepalingen uit het beschermingsregime Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb voorkomen.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn. Door het ontbreken van geschikte holtebomen kunnen vleermuisverblijfplaatsen in bomen worden uitgesloten. De bedrijfswoning biedt potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Door de huidige staat van de te renoveren langgevelboerderij, de gebruikte materialen en constructie, kunnen vleermuisverblijfplaatsen redelijkerwijs worden uitgesloten. Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit voor vleermuizen en dat blijft ongewijzigd van kracht in het nieuwe plan.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten
Tijdens het veldbezoek zijn geen algemene vrijgestelde soorten aangetroffen. Er worden wel enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals konijn, gewone pad, bruine kikker, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.'

Dit plan is geen bezwaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

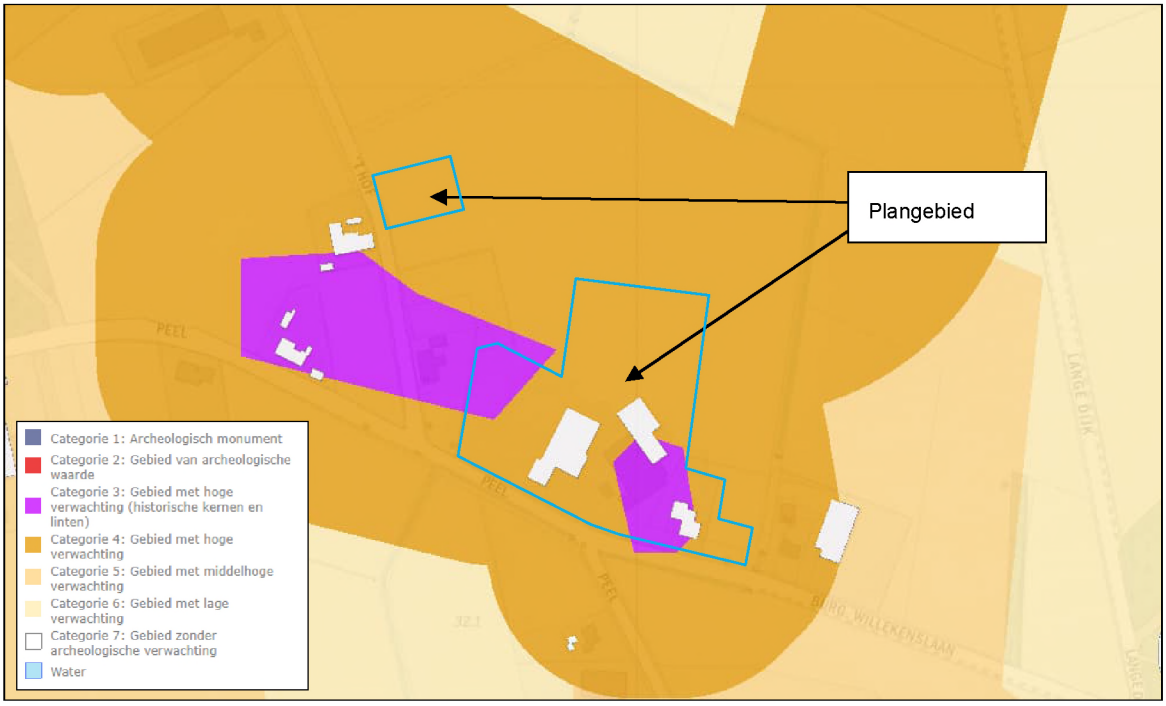
4.3 Archeologie

4.3.1 Beleidskader

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

4.3.2 Toets

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidskaart met daarop het plangebied indicatief aangeduid

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart deels aangeduid als categorie 3 en deels als categorie 4. Binnen het plangebied is sprake van een hoge trefkans voor indicatieve archeologische waarden. Binnen de bestaande bebouwing gelden geen verwachtingswaarden. Binnen categorie 3 geldt een maximale verstoringsgrens van 250 m² en een diepte van 30 cm, binnen categorie 4 geldt een maximale verstoringsgrens van 500 m² bij een diepte van 30 cm onder maaiveld of 50 cm onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Deze herontwikkeling heeft daar waar de Ruimte voor Ruimte-woningen worden gerealiseerd roering van de grond tot gevolg waarbij de maximale verstoringsgrenzen worden overschreden. Door KSP Archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

'Selectieadvies
Op grond van de aangetroffen bodemopbouw (en bodemverstoringen) in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek. Resten uit de Nieuwe tijd worden in de huidige plannen niet bedreigd. Voor toekomstige bescherming van deze resten wordt geadviseerd de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te handhaven in de zone die staat aangegeven op bijlage 4 van het onderzoek.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.'

De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van archeologische waarden. Op gronden die zijn aangeduid in het onderzoek blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Dit betreft ook gronden behorende bij de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Binnen deze gronden vindt geen roering van de bodem plaats. De overige gronden binnen het plangebied kunnen worden vrijgegeven voor archeologie.

4.4 Cultuurhistorie

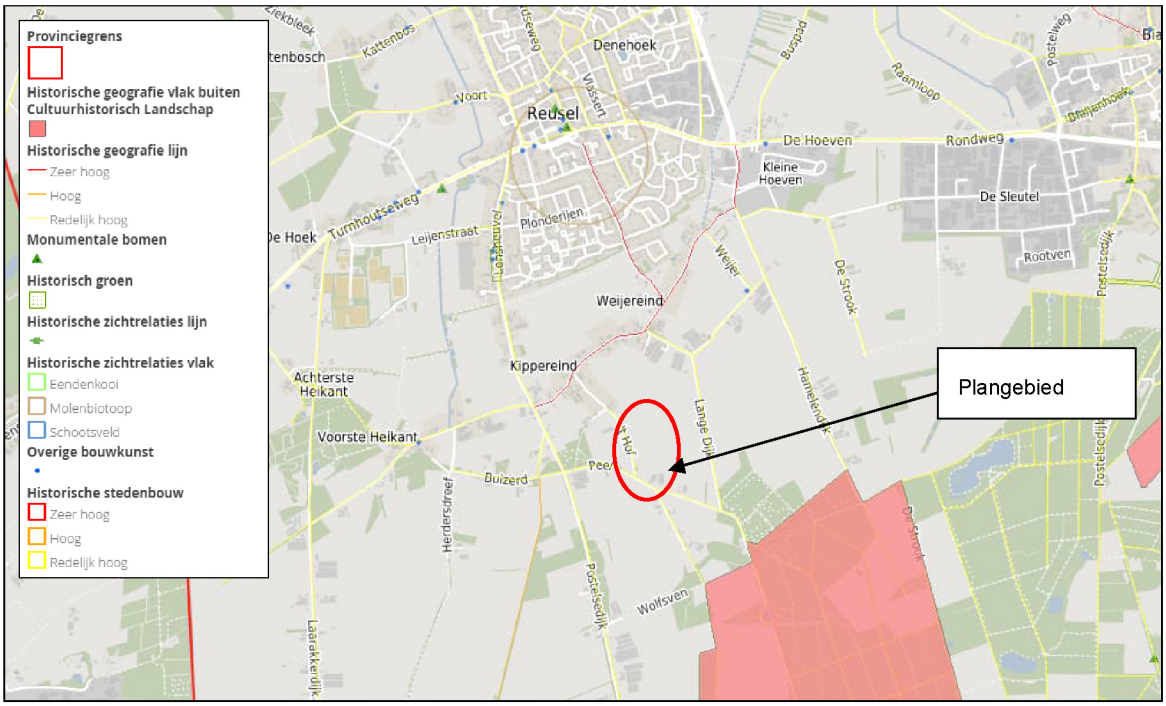
4.4.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een aanvraag aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Het aspect cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Omgeving

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied indicatief aangeduid

Het plangebied is niet aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart. Ook het te behouden pand binnen het plangebied is niet als zodanig aangeduid. Echter is uit onderzoek gebleken dat de voormalige bedrijfswoning binnen het plangebied zodanig cultuurhistorisch waardevol is, dat dit pand behouden dient te blijven voor de toekomst.

De wegenstructuur rondom het plangebied, waaronder de Burgemeester Willekenslaan 1, 't Hof en Peel zijn aangeduid met een redelijke hoge cultuurhistorische waarde. De realisatie van dit plan leidt niet tot aantasting van deze waarde.

4.4.2.2 Plangebied

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning gerealiseerd ter vervanging van de historische bedrijfswoning. Dit pand is hierna geheel aan de woonfunctie onttrokken en is leeg komen te staan. Na onderzoek dat is op verzoek van de gemeente is aanbesteed is gebleken dat dit pand cultuurhistorisch waardevol is en behouden dient te blijven. Samengevat heeft de Welstandsmonumentencommissie geoordeeld:

'De commissie heeft kennisgenomen van het bouwhistorisch onderzoek. Hoewel zij kan onderschrijven dat het pand veel wijzigingen heeft ondergaan die karakter en bouwhistorische waarde van het gebouw hebben aangetast, kan zij zich niet vinden in de conclusies van het rapport. Feitelijk wordt gesteld dat er onvoldoende waarden zijn om behoud en herstel te legitimeren. De commissie wijst erop dat In de gevels nog veel oorspronkelijk materiaal aanwezig is, en er geen aanwijzingen zijn om aan te nemen dat het gebouw "beyond repair" is. In de voorwaarden die de herontwikkeling van het perceel mogelijk maakten is juist het behoud en herstel van het gebouw uitgangspunt geweest. Vervanging door een ander gebouw, met een andere uitstraling, plaatsing enz. zou betekenen dat de grond onder deze ontwikkeling wegvalt, en het kind met het badwater wordt weggegooid. Dat kan niet de bedoeling zijn. De commissie wijst er voorts op dat de waarde van het gebouw niet alleen in de fysieke restanten van de oude boerderij liggen, maar vooral ook in de rol van het gebouw en erf in het gehucht als historisch landelijk ensemble. Daar horen dus ook hoofdvorm, omvang en situering bij.'

Door Monumentenwacht is een behoud en herstelplan opgesteld. Dit plan behoort als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan en dient in acht te worden genomen bij uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleidskader

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. 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.

4.5.2 Toets

Binnen een straal van 250 meter van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd, te weten de bedrijven gelegen aan: Burgemeester Willekenslaan 3 (een grondverzetbedrijf) en Peel 6 (een hondenkennel/hondenfokkerij). De ontwikkeling binnen het plangebied wordt hierna getoetst aan de richtlijnen voor deze bedrijven.

Aan Burgemeester Willekenslaan 3 is een bedrijf gelegen. Dit betreft een grondverzetbedrijf (agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf). Deze heeft volgens lijst 1 -Activiteiten in de 'VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering' milieucategorie 3.2. De bijbehorende richtafstand voor geluid bedraagt 100 meter (rustige woonwijk, en 50 meter voor gemengd gebied). De beoogde geluidgevoelige ontwikkeling valt binnen de richtafstand. Er is sprake van een buitenplanse afwijking, waarbij het stappenplan van de VNG voor buitenplanse ontheffing wordt gevolgd. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er mag bovendien geen afbreuk worden gedaan aan de rechten van het nabij gelegen bedrijf. Er is door M-Tech een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het akoestisch klimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming en ter voorkoming van inperking van de bedrijfsvoering van Lavrijsen Grondwerken. Dit onderzoek met datum 18 september 2023 en rapportnummer Born.reus.23.AO BP-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidgeluidnormen in het kader van milieu (Activiteitenbesluit) ter plaatse van de woning aan de Burgemeester Willekenslaan 1 ten gevolge van Lavrijsen Grondwerken niet worden overschreden. Hierdoor wordt Lavrijssen Grondwerken niet beperkt in hun feitelijke maximale gebruik en kan een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woonbestemming aan de Burgemeester Willekenslaan 1 gegarandeerd worden.

Aan Peel 6 is een hondenkennel/hondenfokkerij gelegen. Een hondenkennel/hondenfokkerij (fokken en houden van overige dieren - huisdieren) valt binnen milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand geldt van 50 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 65 meter. Het plangebied is hiermee gelegen buiten de aan te houden richtlijnafstand.

Deze herbestemming is in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering geen bezwaar. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

4.6 Geur

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent een (her)ontwikkeling 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).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen en is in het kader van de omgekeerde werking van belang voor ontwikkelingen van geurgevoelige objecten. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in beginsel het leefklimaat op een locatie.

4.6.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wet geurhinder en veehouderij 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. Voor 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.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de wet afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Door de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden is de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel- De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. De gemeente heeft hierin voor het buitengebied een voorgrondbelasting van 5,0 oue/m³ vastgesteld.

4.6.1.3 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. De gemeente Reusel-De Mierden heeft in haar 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' op grond van de gegevens over geurbelasting en hinder een vertaling gemaakt naar streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de achtergrondbelasting per gebied. Voor het buitengebied binnen de gemeente Reusel-De Mierden wordt conform de gemeentelijke geurverordening een streefwaarde van maximaal 20 oue/m^3 gehanteerd voor de achtergrondbelasting.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 600 meter) is één veehouderijbedrijf gelegen. Dit betreft de veehouderij gelegen aan Peel 13, welke is gelegen op een afstand van circa 260 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft de vergunde situatie van deze veehouderij weer.

5541 NH, Peel 13, REUSEL, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikkingsdatum: 08-10-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	27	95	27	4	961,20	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	54	286	54	9	1922,40	9
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	60	372	0	36	0	10
							Totalen	**141**	**753**	**81**	**49**	**2883,60**	**20**

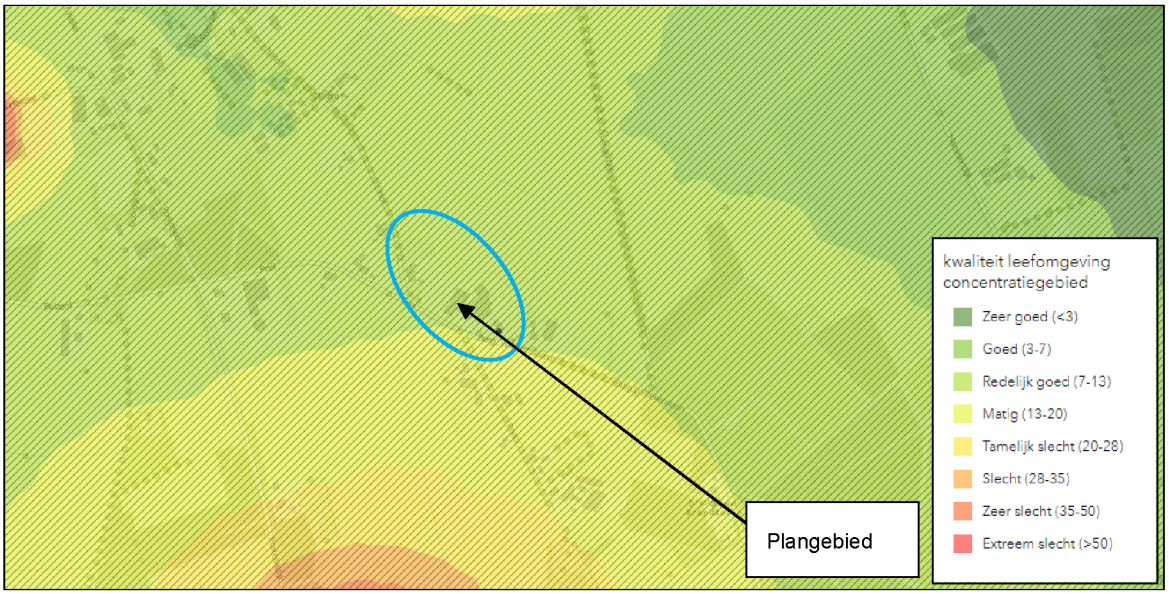
Figuur 16: Vergunde situatie Peel 13 (Bron: Web BVB-Brabant)

Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 3, derde lid Wgv stelt dat het Artikel 3, lid 2 van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. Twee van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied zijn gelegen op een agrarisch bouwvlak dat in gebruik was als veehouderij, welke geheel buiten werking is gesteld en waarvan de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Op grond van artikel 3 Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Het veehouderijbedrijf aan Peel 13 bevindt zich ruim buiten deze afstand. Gezien de afstand van de veehouderij tot het plangebied is de voorgrondbelasting niet maatgevend op de beoogde woningen. De ontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.6.2.2 Achtergrondbelasting

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, waarop de achtergrondbelasting binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt is.



Figuur 17: Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting (bron: ODZOB) met het plangebied aangeduid

Binnen het plangebied is spraken van een 'goed' woon- en leefklimaat en hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Door de herontwikkeling van het plangebied worden enkele geurgevoelige objecten toegevoegd. Er zijn altijd andere woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Hiermee werken andere geurgevoelige objecten reeds belemmerend voor de ontwikkeling van de veehouderij. De bescherming van de huidige bedrijfswoning blijft op grond van artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij hetzelfde. De herontwikkeling belemmert de omliggende agrarische bedrijven derhalve niet meer in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan dat thans het geval is.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Beleidskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen.

4.7.2 Toets

Er is een berekening gemaakt van de aan te houden afstand. In navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen.

Veehouderij	Diersoort	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Peel 2	Varkens	284 kg/jaar	108 meter	250 meter

Tabel 3: Afstanden van veehouderijbedrijven tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Binnen deze afstand bevinden zich geen geitenhouderijen.

4.8 Geluid wegverkeer

4.8.1 Beleidskader

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh).

4.8.2 Toets

In deze situatie betekent dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in aan Burgemeester Willekenslaan, Peel en 't Hof te Reusel. Voor deze straten geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Voor de beoogde toe te voegen woningen en

de toe te voegen woningen binnen het cultuurhistorisch waardevolle pand is door Tritium advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken behoren als bijlage bij deze toelichting. De conclusies zijn hierna opgenomen.

"De bedrijfswoning aan Burgemeester Willekenslaan 1 wordt omgezet naar een burgerwoning. In onderhavige situatie wordt er binnen de Wet geluidhinder geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Derhalve wordt de woning aan Burgemeester Willekenslaan1 buiten beschouwing gelaten.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Burgemeester Willekenslaan, Peel en Het Hof. Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van wegverkeerslawaai.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:
1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.9.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. 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 betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 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.

4.9.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

4.9.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Binnen het plangebied worden minder dan 1.500 woningen gerealiseerd. Dit plan valt hiermee onder de drempelwaarden van NIBM-bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.9.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

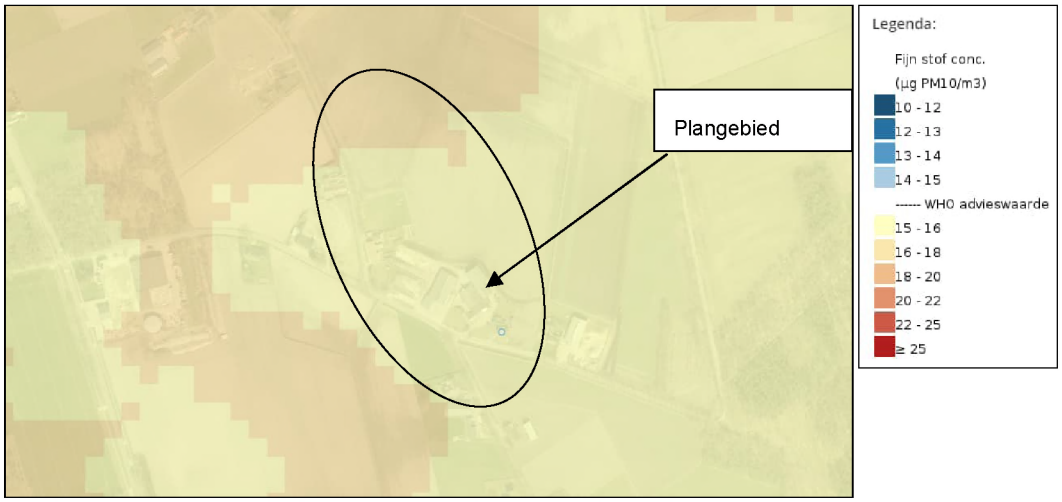
<u>Inleiding</u>

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

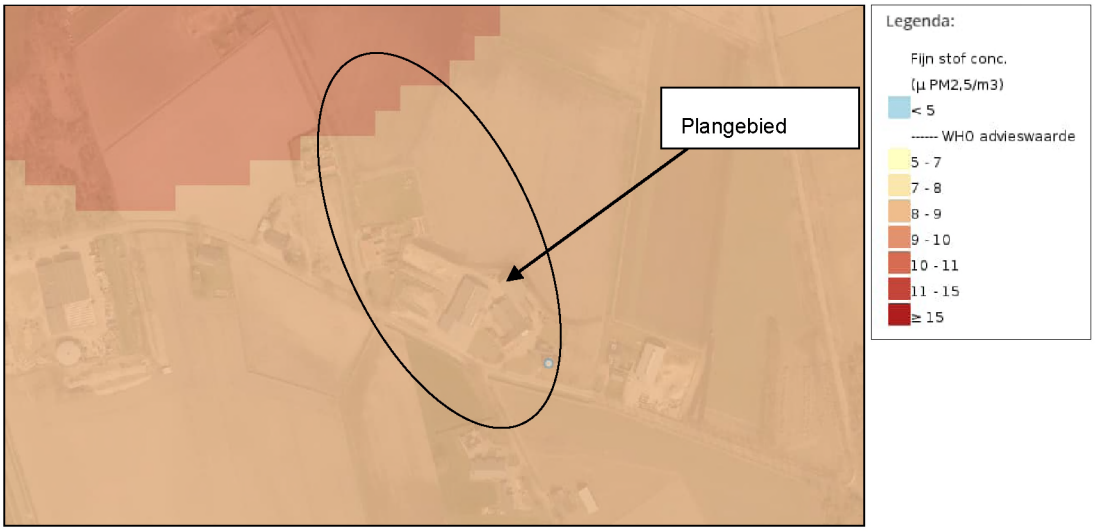
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

<u>Fijn stof</u>

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijnstof PM_{10}, het plangebied indicatief is aangeduid (bron: RIVM)

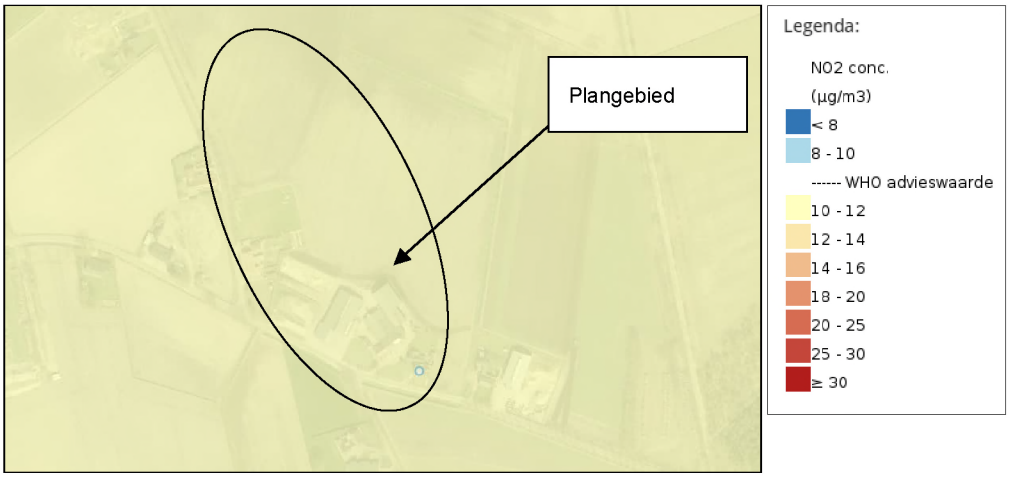


Figuur 19: Fijnstof $PM_{2,5}$, het plangebied indicatief is aangeduid (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 µg/m³.

<u>Stikstofdioxide</u>

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied weer.



Figuur 20 Kaart met uitstoot stikstofdioxide, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 10-12 µg/m³. Er is er in het kader van stikstofuitstoot sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.9.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Binnen het plangebied wordt geen gevoelige bestemming gerealiseerd. Dit aspect is niet van toepassing.

4.10 Bodem- en grondwaterkwaliteit

4.10.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.10.2 Toets

Voor de beoogde herbestemming is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en NEN5707 uitgevoerd. Dit onderzoek behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

"Conclusies en advies
Resultaten NEN5740 Burg. Willekenslaan 1
In de sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn, naast een gehalte aan zink boven interventiewaarde, gehaltes aan koper, cadmium, lood en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen. Uit aanvullend onderzoek van de deelmonsters van het zinkgehalte blijkt dat ter plaatse van meetpunten 101, 104 en 114 een gehalte aan zink is gemeten dat aanleiding vormt voor nader onderzoek.

In de uiterst puinhoudende bovengrond ter plaatse van meetpunt 109 (BG2) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1 en OG2) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 zijn gehaltes aan barium, xylenen en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten ter plaatse van de druppelzone naast de garage is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de toplaag is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

Resultaten NEN5740 Peel 3

In de sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) is een gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde. Het verhoogde gehalte is mogelijk gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen of het gebruik door de jaren heen. In de plaatselijk resten plastichoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 201 zijn gehaltes aan barium en 1,1,2-trichloorethaan gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Het gehalte aan 1,1,2-trichloorethaan is het gevolg van een verhoogde rapportagegrens.

Resultaten NEN5740 't Hof ongenummerd

In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 301 zijn gehaltes aan kobalt, nikkel, zink, cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel overschrijdt de interventiewaarde. Het gehalte aan kobalt overschrijdt de tussenwaarde. De verhogingen aan zware metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. In voorgaande bodemonderzoeken zijn vaker sterk verhoogde gehaltes aan zware metalen zoals nikkel en zink aangetoond. Formeel vormen de gehaltes aan nikkel en kobalt aanleiding voor nader onderzoek. Dit onderzoek wordt niet zinvol geacht omdat op de locatie geen verontreinigingsbron bekend is.

Conclusie en advies

Burgemeester Willekenslaan 1

Ter plaatse van de onderzoekslocatie Burgemeester Willekenslaan 1 zijn verontreinigingen aan zink aangetoond in de bovengrond van meetpunten 101, 104 en 114. De gemeten gehal-

tes aan zink vormen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. Geadviseerd wordt om ter plaatse van meetpunten 101, 104 en 114 nader onderzoek te verrichten naar het gehalte aan zink. Het doel van nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en om van de verontreiniging aan zink.

Peel 3
Uit de analyseresultaten van vaste bodem en grondwater zijn geen gehaltes aangetoond die aanleiding vormen voor nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

't Hof ongenummerd
Uit de analyseresultaten van vaste bodem en grondwater zijn geen gehaltes aangetoond die aanleiding vormen voor nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging."

Ter plaatse van meetpunten 101, 104 en 114 wordt nader onderzoek verricht naar het gehalte aan zink in de ondergrond. Dit onderzoek d.d. 20 maart 2020 met rapportnummer B2337-NO behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

"Uit het onderzoek van de vaste bodem rond meetpunten 101 en114 uit voorgaand bodemonderzoek blijkt dat sprake is van gehaltes aan zink boven interventiewaarde bij meetpunten (101) 01, 02, 03, 04, 09 (114) en 10. Dit komt overeen met een geschat oppervlakte van 200 m². De diepte van de verontreiniging met zink varieert tussen 0,5 en 1,0 m-mv. Tegen de rundveestal is de verontreiniging aangetoond tot circa 1,0 meter diepte, en verder van de stal af is een bodemlaag tot 0,5 m verontreinigd met zink. De omvang van de bodemverontreiniging met zink wordt derhalve ingeschat op 120 m³ vaste bodem.

Ter plaatse van het roodgekleurde gebiedsdeel zijn gehaltes aan zink gemeten of geanalyseerd die boven de interventiewaarde liggen. Ter plaatse van het meetpunt 104 uit voorgaand onderzoek zijn geen gehaltes aan zink gemeten die aanleiding vormen voor aanvullend onderzoek. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zink.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

4.11 Gewasbeschermingsmiddelen

4.11.1 Beleidskader

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. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het realiseren van een gevoelige functies afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten (zoals nieuwe woningen) en boomgaarden en boomkwekerijen. Drift is hoger bij toepassing in

fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

4.11.2 Toets

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. In beginsel is er een afstandseis van 50 meter die wordt gehanteerd. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen, noch zijn er gronden in gebruik voor de boomteelt. De woonbestemmingen worden tevens landschappelijk ingepast met forse hagen en houtsingels. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Deze landschapselementen werken drift reducerend. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Beleidskader

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Het BEVI de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen of een transportroute.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Bedrijven

De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Ook in de nabije omgeving bevindt zich geen risico-object.

4.12.2.2 Transport

<u>Vervoer over het spoor</u>

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden bevindt zich geen spoortracé. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een invloedsgebied van het spoor. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

<u>Vervoer over de weg</u>

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67. Op een dergelijke afstand zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant is van toepassing. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden zijn geen waterwegen gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een invloedsgebied van een waterweg. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

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

4.13 Besluit m.e.r.

4.13.1 Beleidskader

4.13.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.13.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij een functiewijziging met een omvang van 125 hectare of meer.

4.13.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drem-

pelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.13.2 Toets

Deze ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen binnen het plangebied en de realisatie van twee woningen binnen een cultuurhistorisch waardevol pand. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *"hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van […] woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *"dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."*

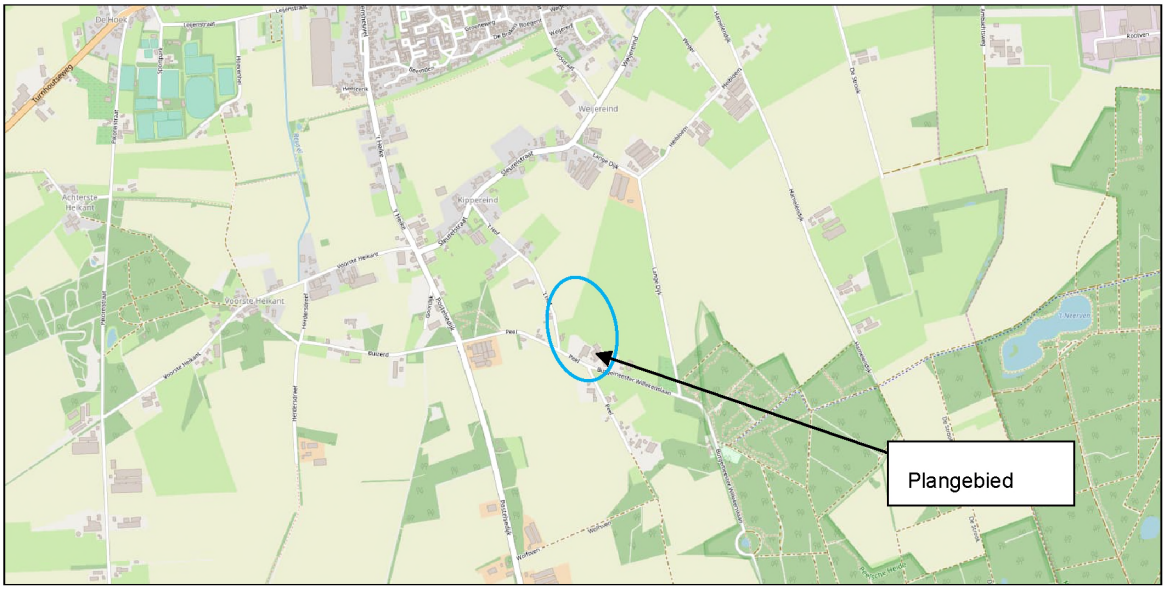
Deze uitspraak leidt ertoe dat de toevoeging van per saldo vijf woningen niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²'.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Vanwege die beperkte omvang van het project, acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen, ten zuiden van de kern Reusel. De veehouderij is gelegen aan Burgemeester Willekenslaan 1, twee kavels worden gesitueerd aan de Peel, de derde kavel wordt gesitueerd aan 't Hof. De twee woningen binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij worden gerealiseerd binnen het pand bij Burgemeester Willekenslaan 1 te Reusel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied.



Figuur 21: Topografische kaart met indicatief de ligging van het plangebied

In de huidige situatie is het plangebied bestemd als agrarisch bedrijf met bijbehorende gronden. Binnen het plangebied is sprake van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, een voormalige bedrijfswoning, die als bedrijfsgebouw in gebruik is genomen en een nieuwe bedrijfswoning.

5.2 Beeld van het plangebied

5.2.1 Plangebied

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Figuur 22: Luchtfoto's van het plangebied in de huidige situatie



Figuur 23: Panoramafoto plangebied in de huidige situatie

5.2.2 Bebouwing

In navolgende figuur is alle bebouwing binnen het plangebied weergegeven, waarbij tevens inzichtelijk is gemaakt welke gebouwen met de herontwikkeling gesaneerd zullen worden. De gebouwen die rood gearceerd zijn zullen gesaneerd worden. Het gaat hierbij om circa 2.800 m² aan bedrijfsgebouwen. Ook de erfverharding met een omvang van circa 4.590 m² rondom deze bebouwing wordt gesaneerd.



Figuur 24: Huidige bebouwing binnen plangebied waarbij tevens de te slopen bebouwing is weergegeven met een rode arcering

Ten oosten van de woning aan Burgemeester Willekenslaan 1 wordt een nieuwe schuur/loods bij de woning gerealiseerd. Deze loods wordt zodanig uitgevoerd dat de beeldkwaliteit van de schur/loods past in de omgeving, bij een woonbestemming en refereert aan meer traditionele bebouwing binnen bebouwingsconcentraties . Navolgend figuur geeft een beeld van de beoogde uitvoering voor de nieuwe loods.



Figuur 25: Beeldkwaliteit schuur/loods bij de woning aan Burgemeester Willekenslaan 1

5.2.3 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is een cultuurhistorisch waardevol pand aanwezig. Dit pand is voorheen de bedrijfswoning bij het bedrijf geweest, maar is vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. Het stal gedeelte van het pand is voor de veehouderij in gebruik genomen. Het woongedeelte is leeg blijven staan en is in de huidige situatie niet wind- en waterdicht. Navolgende figuur geeft een beeld van de boerderij in de huidige situatie.







Figuur 26: Foto's van de boerderij in de huidige situatie

Het pand is in zeer groot verval. Navolgende foto's laten de staat van de boerderij in de huidige situatie zien.





Figuur 27: Foto van de binnenzijde van het boerderijpand

De initiatiefnemer was voornemens om in samenhang met deze ontwikkeling de boerderij te slopen. De gemeente heeft verzocht voor sloop Monumentenwacht te raadplegen over mogelijkheden tot in standhouden en beschermen van het pand. Monumentenwacht concludeert dat het pand cultuurhistorisch waardevol is. Het pand wordt geheel gerestaureerd en in stand gehouden conform het advies van het Monumentenwacht. Voor restauratie en behoud van het pand worden binnen het pand twee woningen gerealiseerd. Uitvoering van de maatregelen voor de boerderij uit het rapport van de Monumentenwacht is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Toekomstige planologische situatie

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd. Met de beoogde herontwikkeling worden drie nieuwe woningen opgericht, waarvan twee woningen binnen het agrarische bouwvlak. De voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) wordt daarnaast herbestemd naar twee woningen, waarbij zeker gesteld dat dit pand duurzaam in stand worden gehouden. De overige gronden worden, overeenkomstig met de omliggende gronden, bestemd als 'Agrarisch', dan wel 'Groen – Landschapselement'. In navolgende figuur is de beoogde toekomstige planologische situatie weergegeven.



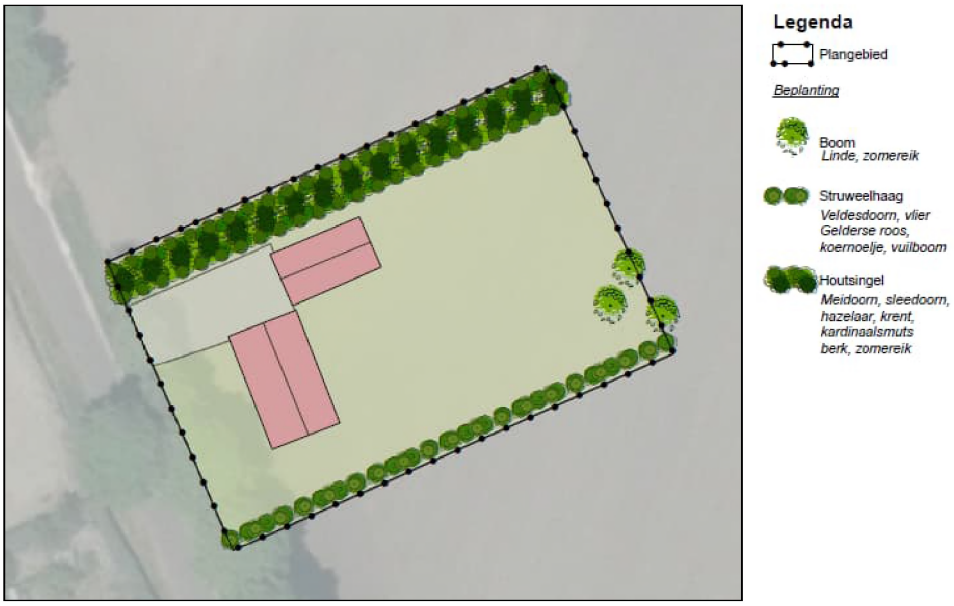
Figuur 28: Verbeelding toekomstige situatie plangebied

5.4 Landschappelijke inpassing

5.4.1 Inleiding

Met deze herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar woonbestemmingen. De overige grond betreft in de toekomstige situatie onbebouwde agrarische grond. Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van erfbeplanting binnen het plangebied. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met hagen, zowel geschoren als in struweelvorm, houtsingels en solitaire bomen. Gekozen is voor streekeigen, inheemse beplanting. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied, waarbij de nieuw toe te voegen landschappelijke aspecten zijn uitgelicht. De bestaande beplanting blijft eveneens gehandhaafd. Het beplantingsplan is tevens (op schaal) als bijlage bij de regels gevoegd.





Figuur 29: Landschappelijke inpassing plangebied, boven blad 1 onder blad 2

5.4.2 Totaalbeeld landschappelijke inpassing

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de landschappelijke inpassing.

Type	Afmeting	Plantverband	Soort	Aanplant-maat & kwaliteit
Houtsingel	Breedte: 6 m afstand tot rand-strook 1m	Plantverband driehoeksverband* afstand 1,5 x 1,5 m. Boomvormers in het midden, struikvormers aan de zijkanten.	Struikvormers: Meidoorn (*Crataegus*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), hazelaar (*Cornus*), krent (*Alemancier*), kardinaalsmuts (*Euonymus*), Boomvormers: berk (*Betula*), zomereik (*Quercus robur*)	Struikvormers 80-100 Wortelgoed Bomen: 12-14
Knip- en scheerhaag	Breedte: 0,5 meter, Hoogte: 1,0 tot 2,0 meter.	4 stuks per strekkende meter	Beuken (*Fagus sylvatica*)	80-100 Wortelgoed
Landschappelijke bomen	Bestaande bomen handhaven	Bestaande bomen handhaven Linde: plantafstand 8 m tot 10 m Zomereik: plantafstand 10 m	Linde (Tilia), zomereik (Quercus robur)	Maat 16-18
Vrijgroeiende	Breedte: 3 meter	Dubbele plantrij,	Gemengde beplan-	80-100

haag		twee stuks per strekkende meter per plantrij	tingssoorten bestaande uit: Veldesdoorn (*Acer campestre*), vlier (*Sambucus nigra*), Gelderse roos (Viburnum opulus), Kornoelje (*Cornus*), Vuilboom (*Rhamnus*)	Wortelgoed
Fruitbomen	Minimaal 3 stuks	Onderlinge afstand tenminste 7 meter	Kers (*Prunus avium*), noot (*Juglans regia*), appel (*Malus domestica*) en/of peer (*pyrus*)	Maat 12-14

Tabel 4: Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Verkeer

5.5.1.1 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie is de som van de verkeersproductie en de verkeersattractie. De verkeersproductie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer in (motorvoertuig-)bewegingen die een voorziening produceert (vertrekkend verkeer). Dit is exclusief openbaar vervoer. Bij verkeersattractie gaat het om hetzelfde verkeer dat door de aanwezigheid van de voorziening of functie wordt aangetrokken (aankomend verkeer). De eenheid van verkeersgeneratie, verkeersproductie en verkeersattractie is het aantal motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie, verkeersproductie en verkeersattractie zijn te berekenen door een kengetal te vermenigvuldigen met het aantal voorziening-eenheden. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW.

Uit CROW-publicatie 256 blijkt dat de het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagetmaal voor het woonmilieu landelijk wonen 7,8 motorvoertuigen voor een twee-onder-één kapwoning tot 8,2 motorvoertuigbewegingen per vrijstaande woning per weekdagetmaal bedraagt. Van een aandeel vrachtverkeer van en naar woningen is geen sprake. De toevoeging van twee woningen binnen de oude boerderij en realisatie van drie vrijstaande woningen leidt hiermee tot circa 48 verkeersbewegingen per dag van personenauto's.

Met exploitatie van het agrarisch bedrijf binnen het plangebied is er sprake van een omvang van verkeersbewegingen van met name middelzwaar en zwaar verkeer. Het aantal verkeersbewegin-

gen is afhankelijk van het seizoen. In de lente, zomer- en najaarsperiode bedraagt het aantal verkeersbewegingen circa 40 per dag en in de winterperiode is dit circa de helft.

Het aantal verkeersbewegingen met zwaar gemotoriseerd verkeer komt met dit plan geheel te vervallen en bestaat slechts uit personenautoverkeer. Dit personenautoverkeer verlaat de percelen in drie richtingen; via Het Hof richting het noorden. Peel richting het zuiden en westen en Burgemeester Willekenslaan richting het oosten. De percelen zijn vanuit elke windrichting bereikbaar. Het personenautoverkeer dat het perceel verlaat gaat na het verlaten van het perceel direct op in het heersende verkeersbeeld.

5.5.1.2 Inritten

Binnen het plangebied wordt bij iedere vrijstaande woning een inrit voorzien. De ligging en uitvoering van deze inritten is indicatief weergegeven in figuur 27. Het hemelwater dat afvloeit van de verharding van de inrit dient op grond van de waterparagraaf en de regels van dit bestemmingsplan te infiltreren in de bodem. De daadwerkelijke ligging en uitvoering is afhankelijk van de bouwplan van de woningen. De vergunning voor aanleg van deze inritten wordt in samenhang met de vergunning voor bouw aangevraagd.

De twee woningen binnen de cultuurhistorische oude boerderij worden gezamenlijk ontsloten via de huidige inrit, die uit klinkerverharding bestaat die in goede staat verkeert. De woning aan Burgemeester Willekenslaan 1 blijft eveneens ontsloten via de huidige bestaande inrit, die eveneens uit een klinkerverharding bestaat. Voor het te realiseren bijgebouw bij de woning aan Burgemeester Willekenslaan 1 wordt een nieuwe inrit gerealiseerd voor dit bijbouw. Dit is eveneens aangeduid in figuur 27. Navolgende foto's geven een beeld van deze inritten.



Figuur 30: foto van huidige en te behouden inritten aan Burgemeester Willekenslaan 1 te Reusel



Figuur 31: Foto van de verharding bij de woonboerderij en de woning aan Burgemeester Willekenslaan 1

5.5.2 Parkeren

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Voor iedere toe te voegen woning en bij de her te bestemmen boerderij worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De kavels bieden daarvoor ruimschoots voldoende ruimte.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten voor de herontwikkeling verhalen op de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer sluit met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst voor de planontwikkeling. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Reusel-De Mierden waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Daarnaast is een omgevingsdialoog gevoerd over dit plan. In navolging van deze dialoog is dit plan aangevuld en aangepast. Het verslag van de omgevingsdialoog is verstrekt aan de gemeente Reusel-De Mierden.

Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Regels

6.3.1 Inleiding

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.

6.3.2 Wonen

Het plangebied wordt gedeeltelijk herbestemd naar 'Wonen'. Het plangebied is mede bestemd voor aan huis verbonden beroepen en/of -bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient zorg gedragen te worden voor behoud en duurzame instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.3.3 Agrarisch

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

6.3.4 Groen - Landschapselement

De gronden met de aanduiding 'Groen – Landschapselement' is opgenomen voor realisatie van nieuwe natuur binnen het plangebied.

6.3.5 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.3.6 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.