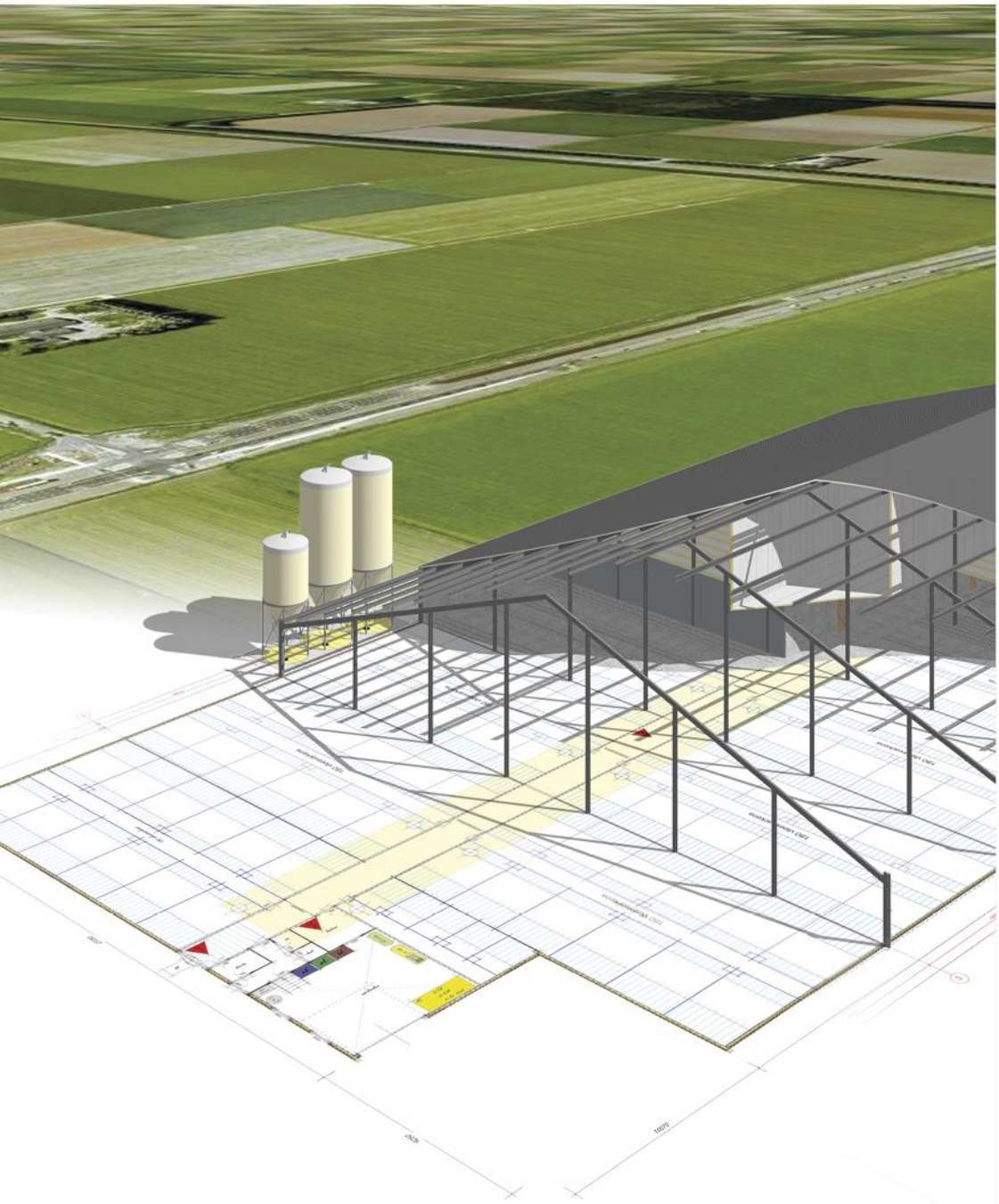
Bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3 Reusel

Ontwerp



AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW

Bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3 Reusel
Ontwerp

aanvrager
Wagricom B.V.
Lensheuvel 18a
5541 BC Reusel

locatie
Witrijt 3
5541 SH Reusel

Agra-Matic B.V.
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 18 mei 2022
Status: Ontwerp

INHOUD

1 Inleiding 0
1.1 Aanleiding en doelstelling 0
1.2 Plangebied 1
1.3 Vigerend bestemmingsplan 2
1.4 Proces 3
1.5 Leeswijzer 3

2 Huidige situatie plangebied 4
2.1 Ruimtelijke structuur 4
2.2 Functionele structuur 6
2.3 Gebruik en bebouwing 7
2.4 Beoogde ontwikkeling 8
2.5 Beeldkwaliteit, stedenbouw en architectuur 9

3 Beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 23

4 Milieuhygiënische + planologische aspecten 29
4.1 Bedrijven en milieuzonering 29
4.2 Milieueffectrapport 32
4.1 Archeologie 33
4.2 Cultuurhistorie 34
4.3 Landschappelijke inpassing 36
4.4 Geurhinder 39
4.5 Geluidshinder 41
4.6 Bodem 43
4.7 Luchtkwaliteit 44
4.8 Externe veiligheid 47
4.9 Ecologie 48
4.10 Waterparagraaf 54

4.11 Verkeer en parkeren 67

5 Juridische planbeschrijving 71
5.1 Inleiding 71
5.2 Algemene toelichting verbeelding 71
5.3 Nadere toelichting op de regels 71
5.4 Specifieke bestemmingen en aanduidingen 73

6 Uitvoerbaarheid 76
6.1 Economische uitvoerbaarheid 76
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76

7 Procedure 78
7.1 Inspraakprocedure 78
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro 78
7.3 Voorontwerp 81
7.4 Ontwerp 82

Bijlagen 83

Bijlage 1: Situatieschets huidige situatie plangebied 84

Bijlage 2: Situatieschets toekomstige situatie 85

Bijlage 3 Beplantingsplan 86

Bijlage 4: Gevelaanzichten 87

Bijlage 5: Geluidsonderzoek Industrielawaai 88

Bijlage 6: Quick Scan Wet natuurbescherming 89

Bijlage 7: Stikstofonderzoek 90

Bijlage 8: Geuronderzoek 91

Bijlage 9: Fijn Stof onderzoeken 92

Bijlage 10: Tekeningen waterberging 95

Bijlage 11 Nota van inspraakreacties 99

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf ‘Wagricom B.V.’ vanaf de locatie Lensheuvel 18a naar de locatie Witrijt 3 te Reusel. Aan de bedrijfsverplaatsing is een lang voortraject voorafgegaan. Meerdere locaties voor een verplaatsing zijn in het voortraject onderzocht. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden op de locatie Witrijt 3, ook is er lang voortraject geweest in het kader van een dialoog met de directe omwonenden van deze locatie over deze plannen.

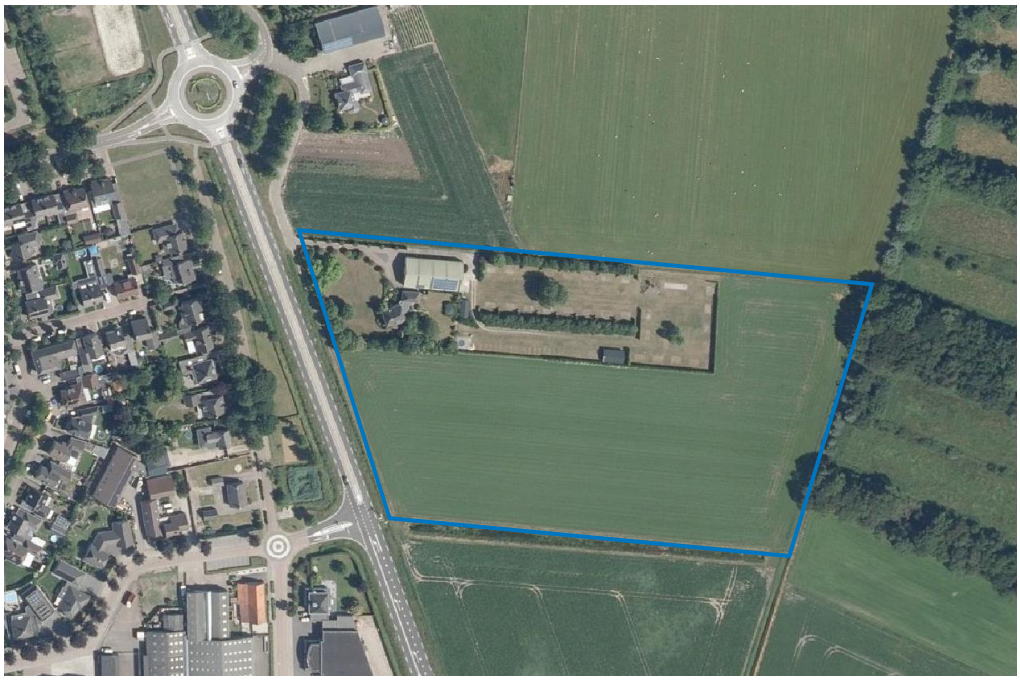
Uiteindelijk is op 23 oktober 2019 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden besloten om medewerking te verlenen aan de bedrijfverplaatsing naar de Witrijt 3. Een van de voorwaarden voor bedrijfsverplaatsing is dat de initiatiefnemer (Wagricom B.V.) een partiele herzienning van het bestemmingsplan voorbereid, dit is hetgeen u nu voor ligt.

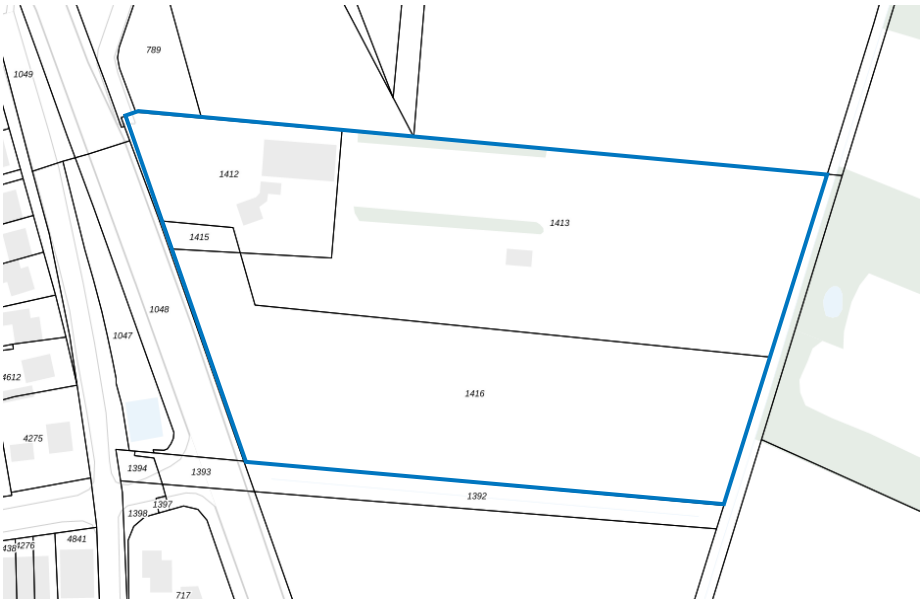
De bedrijfsverplaatsing kan niet worden gerealiseerd op basis van de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplannen "Stedelijk gebied 2018" en "Buitengebied 2009, herziening fase 1A". Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar. Gelijktijdig aan dit bestemmingsplan wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Lensheuvel 18a. In onderstaande figuur 1-1 zijn de twee verschillende locaties met bijbehorende grondposities weergegeven.

Figuur 1-1 Locaties Lensheuvel 18a en Witrijt 3 Reusel

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden ten oosten van de rondweg, aan de Witrijt 3. Het plangebied bestaat uit de voormalige minicamping 't Plankebrugske' met de omliggende agrarische gronden. Het plangebied omvat 3,58 hectare en bestaat uit de kadastrale percelen: Reusel, sectie F, nrs 1412, 1413, 1415, 1416. In onderstaande figuur is de luchtfoto van het plangebied weergegeven en de kadastrale kaart van het plangebied en de positie hiervan ten oosten van de kern Reusel in het zuiden van Nederland.





Figuur 1-2 Uitsneden luchtfoto en kadastrale kaart, mat blauw is de grens van het plangebied aangegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld op 22 september 2009) van de gemeente Reusel-De Mierden. Op 9 juli 2013 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 herziening fase 1A” vastgesteld. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de vigerende verbeelding. Het plangebied bestaat in het vigerende bestemmingsplan uit twee enkelbestemmingen: ‘Bedrijf – Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1’. Gronden ten noorden en zuiden hebben tevens de zelfde agrarische bestemmingen. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming en de agrarische gronden ten zuiden van deze bestemming is de gebiedsaanduiding: ‘Bebouwingsconcentratie’ van toepassing. Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. Gezien de ligging nabij de kern is het gebied aangeduid als ‘Extensiveringsgebied’, hierdoor liggen alle agrarische bedrijven hier feitelijk op slot. De omliggende agrarische gronden hebben een zogenaamde lettertekenaanduiding ‘landschappelijke openheid’.

Figuur 1-3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 (blauw=plangebied)

1.4 PROCES

Om de bedrijfsverplaatsing naar de Witrijt 3 mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven.

Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- Het voorontwerp bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage voor een ieder en wordt in het kader van regulier vooroverleg gedeeld met de vooroverlegpartners van de gemeente.
- Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge inspraakreacties naar voren brengen aan het College van B&W, deze inspraakreacties worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.
- Binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast en besluit op de ingekomen zienswijzen.
- De vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen (is één van deze gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken):
    - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
    - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

1.5 LEESWIJZER

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

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

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1.1 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden, op een afstand van ongeveer 50 meter ten oosten van de kern Reusel. De gemeente Reusel-De Mierden is een karakteristieke plattelandsgemeente in de Kempen, gelegen tegen de Belgische grens en in het driehoekige gebied tussen de stedelijke gebieden van Tilburg, Eindhoven en Turnhout (B) en De Kempische As (B). De N269 en de N284 zijn de grootste wegen die de gemeente ontsluiten. Natuur- en bosgebieden en het agrarisch gebruik zijn kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten.

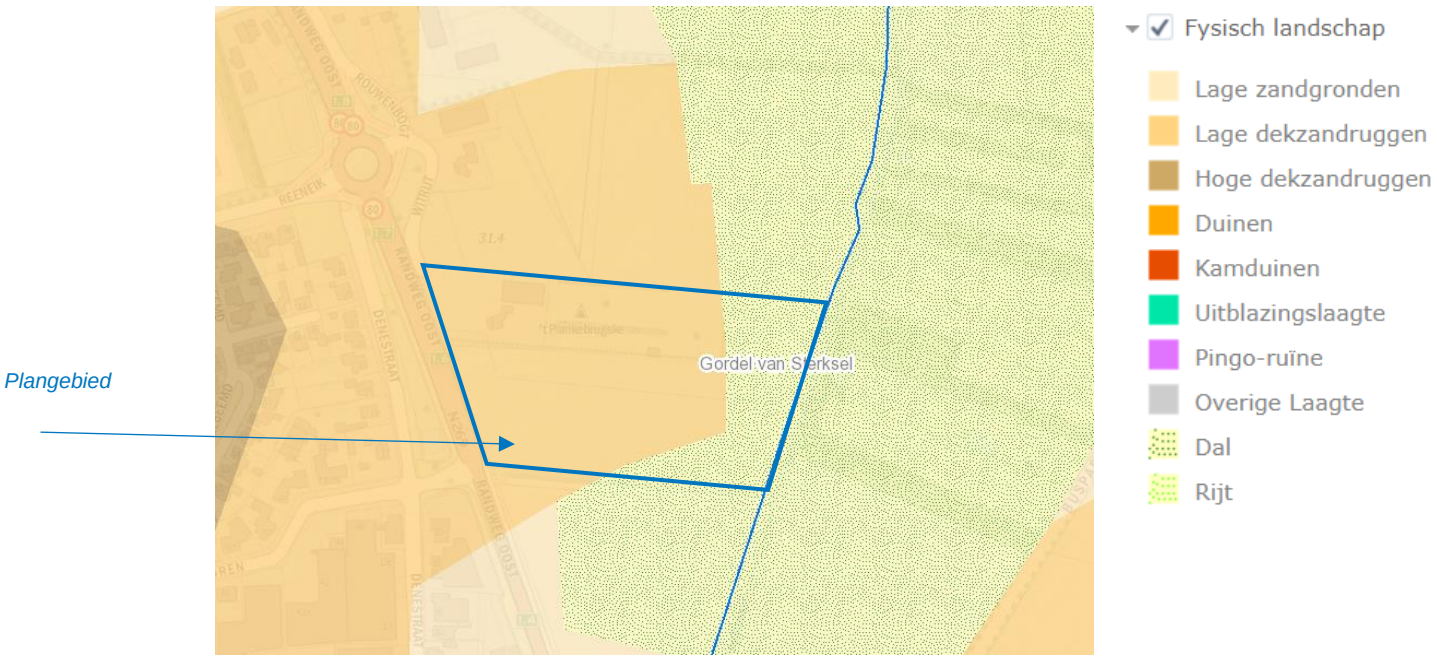
Het betreft een landschapstype van jonger bouwland aan de rand van een beekdal. Kenmerkend voor het jongere bouwland is het voorkomen van lijnvormige landschapselementen als compacte groensingels, hagen en bomenrijen en kleine restbosjes. De lager gelegen gras- en hooilanden in het beekdal worden van oudsher gekenmerkt door het voorkomen van grovere hagen, houtwallen, groensingels en (broek)bosjes.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern, in het buitengebied van de gemeente en in de bebouwingsconcentratie ‘Rouwenbogt’. De Rouwenbogt betreft een halfopen bebouwingslint en deze locatie is het begin-/eindpunt van dit bebouwingslint. De voormalige agrarische bedrijven in de bebouwingsconcentratie zijn grotendeels beëindigd. Hierdoor is het agrarische gebied langzaam getransformeerd in een uitloopgebied met voornamelijk woon- en bedrijfsbestemmingen.

2.1.2 Geologie en geomorfologie

Reusel behoort tot het Brabants Massief, waarin oude aardbreuken het landschap bij de ontwikkeling hebben gevormd. De gemeente Reusel-De Mierden is gelegen ten zuiden van de Feldbissbreuk. Geologische oude bodemlagen, zoals grove – al dan niet grindhoudende – bodempakketten, liggen hier relatief ondiep. Vooral de hoge dekzandruggen en welvingen die aan de beekdalen grenzen, werden vanwege de gunstige ligging voor het agrarische bedrijf al vroeg in gebruik genomen als landbouwgrond. Dit verklaart dan ook de ligging van de kern Reusel, een van oorsprong agrarische nederzetting.

Figuur 2-1 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de geomorfologische kaart van het plangebied en de omgeving. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van de overgang van lage dekzandrug (De Reuselse akker) richting het beekdal van de Hulselse stroom. Vroeger waren de hogere zandgronden in gebruik voor akkerbouw en de lager gelegen gronden langs de beek veelal in gebruik als hooiland.



Figuur 2-1 Geomorfologisch landschap Reusel (O=plangebied)

2.1.3 Bodem

De gemeente Reusel-De Mierden behoort tot de Brabantse zandgebieden. In de gemeente zijn vier type bodems te onderscheiden: moerige gronden, podsolgronden, dikke eerdgronden en kalkloze zandgronden. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden, ontstaan door menselijke invloed.

2.1.4 Waterlopen

De twee belangrijkste waterlopen in de gemeente Reusel - De Mierden zijn de Reusel en de Raamsloop. Aan de zuid-oostzijden van het plangebied zijn A-watergangen gelegen van het waterschap De Dommel. Dit zijn belangrijke afwateringssloten waarmee het water vanuit de kern wordt afgewaterd naar het oosten en vervolgens naar het noorden. Aan de west- en noordzijde van het plangebied zijn B-watergangen gelegen. Deze watergangen hebben een lokale functie en monden uit in de zuidelijke en oostelijke A-watergangen. De A-watergang aan de oostzijde is de gekanaliseerde beek de ‘Rouwenbogtloop’. Deze waterloop watert in noordelijke richting af en loopt over in de ‘Raamsloop’.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.2.1 Voorzieningen

Van oorsprong waren de voornaamste middelen van bestaan in Reusel de landbouw, de veeteelt en de jacht. Door de opkomende sigarenindustrie (rond het jaar 1900) heeft het gebied een snelle economische groei doorgemaakt. Door de aanleg van ontsluitingswegen en een tramlijn richting België en Eindhoven was er sprake van een constante harmonische ontwikkeling. Na een moeilijke periode in de Tweede Wereldoorlog ontstond er een snelle groei. Door mechanisatie en automatisering liep het aantal arbeidsplaatsen in de industrie en in de landbouw sterk terug.

De decentrale ligging aan de landsgrens heeft tot gevolg gehad dat veel van de voorzieningen geleidelijk in centraler gelegen dorpen zijn gevestigd. De functies in de omgeving van de projectlocatie bestaan voornamelijk uit woonfuncties in combinatie met (agrarische) bedrijfsvoering. De kern Reusel is in de nabijheid gelegen, waar sprake is van een groot aanbod aan horeca, maatschappelijke en detailhandel voorzieningen. Hierdoor is een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

2.2.2 Bedrijven

In de kern van Reusel is slechts kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid wenselijk. Hierdoor worden grootschalige en intensieve bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwde kom gewenst. Om deze bedrijvigheid voldoende perspectief te bieden, zijn in de gemeente diverse bedrijventerreinen gelegen en in ontwikkeling. In de kernrandzones en bebouwingsconcentraties zijn nog diverse agrarische bedrijven aanwezig. Door de naderende stedelijke groei vanuit de bebouwde kom worden deze bedrijven steeds meer in hun bedrijfsvoering beperkt. Om deze agrarische bedrijven kansen te bieden voor een duurzame bedrijfsvoering wordt vanuit provinciaal beleid verplaatsing van agrarische bedrijven naar duurzame bedrijfslocaties gestimuleerd. Door deze ontwikkeling komen in de kernranden en bebouwingsconcentraties steeds meer (voormalige) agrarische bedrijfslocaties beschikbaar voor kleinschalige bedrijvigheid en/of woningbouw.

2.2.3 Infrastructuur

Reusel ligt nabij de N269, de provinciale weg van Reusel naar Hilvarenbeek en Tilburg, en (via Reusel) nabij de N284, de provinciale weg van Reusel richting België en Eindhoven. Het plangebied heeft hierdoor dan ook een goede regionale ontsluiting. De buurtontsluiting van de bebouwingsconcentraties geschiedt hoofdzakelijk door middel van smalle gebiedsontsluitingswegen die vanuit de kern het buitengebied in waaieren. De wegen bij het plangebied: de Witrijt en de ‘Randweg Oost’ kennen een maximum snelheid van 60 kilometer per uur.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, direct aan de rondweg ten oosten en noorden van Reusel. Het plangebied is derhalve aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en leidingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoofdleidingen voor water of brandbare stoffen gelegen. Dit betekent dat activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diep wortelende bomen, ontgravingen en verlagingen geen belemmeringen opleveren.

2.3 GEBRUIK EN BEBOUWING

Het plangebied is op dit moment in gebruik als voormalige minicamping met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw (loods). In bijlage 1 is een situatieschets opgenomen van het huidige plangebied. Aan de voorzijde en achterzijde van de woning is een siertuin aanwezig. Op het voormalige campingterrein staan twee voormalige sanitair/utiliteitsgebouwen, zie onderstaande figuur. Omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik. Aan de westzijde van het plangebied ligt een zandpad waar een recht van overpad van toepassing is omdat het de toegangsweg is tot het zuidelijk gelegen agrarisch perceel. Er is aan de noordzijde van het erf een smalle oprit tot het bedrijf.

Figuur 2-2 Luchtfoto plangebied huidige gebruik Witrijt 3

2.4 BEOOGDE ONTWIKKELING

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bedrijfsverplaatsing van Wagricom B.V. vanaf de Lensheuvel 18a naar de Witrijt 3 te Reusel. Wagricom B.V. is een landbouwmechanisatiebedrijf. Oftewel een agrarisch technisch hulpbedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het ontwikkelen, verhuren en herstellen van landbouwmachines. Een agrarisch-technisch hulpbedrijf is een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt.

De klanten van Wagricom zijn hoofdzakelijk agrariërs in de directe omgeving van Reusel. De dienst, die Wagricom met 15 FTE levert, is het onderhoud van agrarische machines. Onderhoud op locatie maar vooral in de werkplaats. Daarnaast bestaat een ondergeschikt deel van de werkzaamheden uit de verkoop/handel in agrarische machines. Detailhandel aan particulieren maakt geen onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten en wordt ook niet mogelijk gemaakt in het bestemminsplan.

Naast het feit dat machines zoals tractoren steeds groter zijn geworden, worden ze ook steeds moderner. Een techniek zoals ‘GPS gestuurd’ is sterk in opkomst. Wagricom wil hierin voorop lopen. Hiervoor is een demoveld noodzakelijk waar Wagricom machines kan inregelen, uittesten en kalibreren.

Planologisch gezien is Wagricom gelieerd aan het buitengebied en valt het onder definitie van ‘agrarisch technisch hulpbedrijf’, zoals ook geconcludeerd door de AAB. Wagricom B.V. heeft de locatie aan de Witrijt 3 aan de oostzijde van Reusel aangekocht. Een locatie gelegen aan de Randweg-Oost. Een locatie die goed bereikbaar is en een locatie die ruimte biedt voor een demoveld.

De verplaatsing van Wagricom B.V. biedt ruimte voor binnenstedelijke herontwikkeling. Denk aan de mogelijkheid voor woningbouw. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verhuurder van de gronden, de huurder (Wagricom B.V.) en een projectontwikkelaar. Deze afspraken maken de verplaatsing van Wagricom naar de Witrijt 3 een unieke kans om deze binnenstedelijke herontwikkelingsopgave rond te krijgen.

De Agrarische beoordelingscommissie heeft ten aanzien van de werkzaamheden van Wagricom B.V. op 20 december 2018 een positief advies uitgebracht over de nut en noodzaak van de verplaatsing van dit bedrijf aan het College van B&W.

Op basis van deze gronden heeft het College van B&W op 23 oktober 2019 het besluit genomen om medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing naar de Witrijt 3. Hierbij is een bestuurlijke afweging gemaakt waarbij ook de herbestemming van de voormalige locatie aan de Lensheuvel en de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse, van doorslaggevend belang is geweest voor het College.

2.5 BEELDKWALITEIT, STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

2.5.1 Inleiding

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

- de bebouwingsstructuur: de stedenbouwkundige invulling (onder andere situering van de bebouwing, clustering / concentratie van bebouwing binnen bouwvlakken);
- de bebouwing zelf: de bouwkundige invulling en architectonische uitwerking (massa, hoogte, vorm, geleding, gevelindeling, kleur, materiaalgebruik, detaillering);
- de landschapsstructuur: waterlopen, wegen, wegbeplantingen, kavelindeling, kavelinrichting en overige beplantingen (onder ander perceelsrandbeplanting);
- de landschapsaankleding zelf: landschappelijke inpassing, erfinrichting en erfbeplanting (waarbij de realisatie van de erfbeplanting geregeld wordt via een aanvullende privaat-rechtelijke overeenkomst).

De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit dienen als aanvullend kader voor de welstandtoets. Met betrekking tot de beeldkwaliteitsaspecten is bijlage 3 ‘Beeldkwaliteit buitengebied’, uit het “Bestemmingsplan Buitengebied 2009” van de gemeente Reusel-De Mierden als uitgangspunt genomen. De planologisch juridische onderdelen werken door naar de planregels.

2.5.2 Beleidsuitgangspunten stedenbouw (randvoorwaarden)

De architect en de landschapsarchitect hebben rekening gehouden met bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten in hun onderling afgestemde ontwerpen. Het plangebied is gelegen aan het eind/begin van de een historisch bebouwingslint de ‘Rouwenbogt’. Daarom wordt met aangesloten bij de gemeentelijke “Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties” waarin een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

Deze randvoorwaarden zijn:

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

Aanvullend op de beleidsnotitie zijn in het principebesluit van 22 oktober 2019 een aantal aanvullende randvoorwaarden gesteld, deze zijn later in diverse overleggen omtrent de stedenbouwkundige uitgangspunten verder geformuleerd. Samenvattend zijn de randvoorwaarden voor de planontwikkeling als volgt:

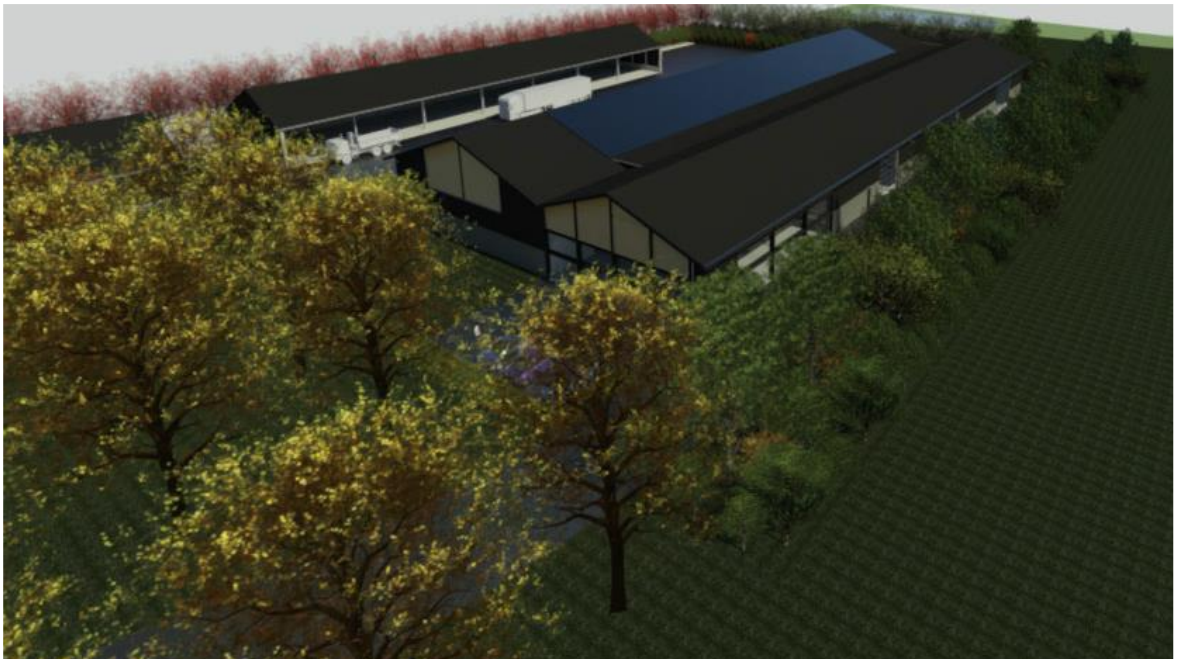
- De gebouwen mogen geen industriële uitstraling hebben, de uitstraling moet passend zijn in het landelijk gebied;
- Het hoofdgebouw dient in de vorm van een ‘schuurtype’ te worden ontworpen, zijnde twee kappen met een eenvoudig volume en functionele openingen;
- De hoogte van de bebouwing moet in overleg gemaximaliseerd worden;
- Er mag geen sprake zijn van een zichtlocatie;
- Een centrale inrit aan de zuidzijde, mits gebogen aangelegd en goed landschappelijk ingepast;
- De bebouwing moet qua omvang in overleg gemaximaliseerd worden;
- Er moet worden zorggedragen voor het voorkomen van lichtoverlast;
- Detailhandel is niet toegestaan;
- Er moeten voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en binnen de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd;
- De breedte van het bestemmingsvlak is begrenst op 90 meter en hierbinnen dient alle verharding en bebouwing te liggen, conform het voorkeursmodel van de gemeente zoals opgenomen bij het principebesluit van 22 oktober 2019 maar met een andere situering van de bebouwing.
- Landschappelijke inpassing in overleg op te stellen;

Bijgaande uitgangspunten zijn samenvattend gedestilleerd na uitgebreid en intensief overleg tussen initiatiefnemers en gemeente, mede naar aanleiding van de input vanuit de omgevingsdialoog met de omgeving. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de opzet van de plannen zoals opgenomen in de situatieschets in bijlage 2, de gevelaanzichten in bijlage 4 en de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.5.3 Ontwerp hoofdgebouw

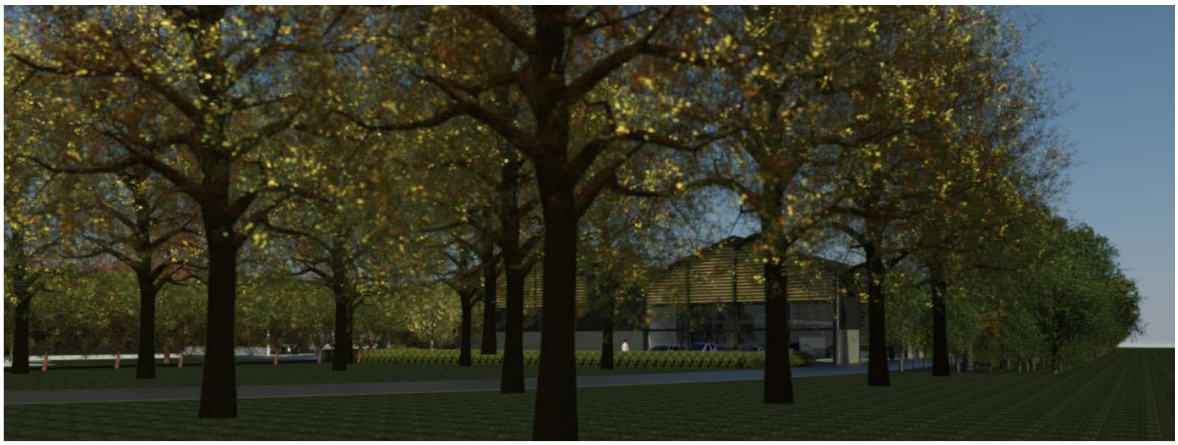
De randvoorwaarden zoals opgenomen in de vorige paragraaf hebben geleid tot bijgaand voorlopig ontwerp van de voorgevel van het hoofdgebouw. Zie bijlage 4 voor meer aanzichten van de gebouwen met en zonder landschappelijke inpassing, tevens vanuit verschillende kijkrichtingen. Dit ontwerp is door de gemeentelijke stedenbouwkundig uitgebreid getoetst in het kader van het vooroverleg naar aanleiding van de besluitvorming in de Gemeenteraad van 22 september 2020. Met dit ontwerp wordt recht gedaan aan de uitgangspunten van het hoofdgebouw, in figuur 2-3 en figuur 2-4 zijn aanzichten opgenomen van het hoofdgebouw met en zonder landschappelijke inpassing.

Figuur 2-3 Aanzicht hoofdgebouw 'schuurtype' zonder landschappelijke inpassing



Figuur 2-4 Vogelvlucht aanzicht hoofdgebouw 'schuurtype' met landschappelijke inpassing;

Figuur 2-5 Aanzicht hoofdgebouw 'schuurtype' met landschappelijke inpassing vanaf de rondweg (kijkrichting noordoost);



Figuur 2-6 Aanzicht hoofdgebouw 'schuurtype' met landschappelijke inpassing vanaf de rondweg (kijkrichting oost);

Figuur 2-7 Aanzicht hoofdgebouw 'schuurtype' met landschappelijke inpassing vanaf de zuidelijke inrit (kijkrichting oost);

3 BELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:
- <u>Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:</u>
- In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- <u>Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:</u>
- Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- <u>Afwentelen wordt voorkomen:</u>
- Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: ‘Nederland concurrerend,

bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.
Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS)' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de “ladder voor duurzame verstedelijking” een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
b) indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
c) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)

Ten aanzien van de eerste trede. Het betreft een verplaatsing van een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf dat van oudsher in Reusel is gevestigd. Een dergelijk bedrijf biedt ondersteunende diensten aan agrarische bedrijven. De werkzaamheden worden voornamelijk verricht binnen de gemeente Reusel en aangrenzende gemeenten. Het bedrijf brengt de nodige werkgelegenheid met zich mee. Door de aard van de bedrijfsvoering, waarbij er sprake is van het af- en aanrijden van landbouwmachines, is het gewenst dat deze op een locatie in het buitengebied zit. Omdat veel opdrachtgevers van het bedrijf binnen een straal van 30-50 kilometer zijn gevestigd, is sprake van een regionale behoefte.

In het kader de tweede trede van de ladder kan gesteld worden dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio mogelijk ruimte bestaat voor de voorziene bedrijfsactiviteiten. Echter, juist de beoogde ligging van het bedrijf op het perceel aan de Witrijt 3 met het omliggende agrarische demoveld is van groot belang voor de bedrijfsvoering. Een verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie, zoals naar een bedrijventerrein, zou onmogelijk gerealiseerd kunnen worden met een demoveld om machines te testen en bijvoorbeeld GPS in te regelen. Het voortbestaan van het agrarisch-technisch hulpbedrijf is van groot belang voor de betrokken lokale en regionale agrarische bedrijven die van de diensten gebruik maken, net als het van belang is voor het behouden van de werkgelegenheid. Er kan dus gesteld worden dat een zwaar gewicht moet worden toegekend aan het behoud en de verplaatsing van het bedrijf. Hierbij is van belang geacht dat het hier gaat om de verplaatsing van een bestaand bedrijf dat reeds van oudsher in de gemeente gevestigd is. Het is een agrarisch technisch hulpbedrijf met een stevige binding met het buitengebied. Daarom kan in redelijkheid gesteld worden dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in deze regionale behoefte kan worden voorzien.

Ten aanzien van de derde trede geldt dat het bedrijf reeds van oudsher op de locatie gevestigd is. De ontsluiting aan de randweg is een sterke verbetering voor de toekomstige bedrijfsvoering. De meeste verkeersbewegingen zullen plaatsvinden met de gemotoriseerde vervoersmiddelen, zoals auto’s, vrachtwagens en tractoren. De locatie is voor dergelijke vervoersmiddelen goed bereikbaar,

dit mede door de nabijheid van de provinciale weg (rondweg-oost). Binnen een straal van 1 kilometer is een halteplaats voor het openbaar vervoer, waar verschillende buslijnen stoppen. Ook is het bedrijf voldoende bereikbaar voor fietsers. De bereikbaarheid van het bedrijf is hiermee voldoende.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de ladder duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (14-12-2018)

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Het betreft een algemene visie op de Brabantse leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. Het betreft een visie die met name de provincie zelf bindt maar ook voor initiatiefnemers een belangrijk toetsingskader is. In deze sub paragraaf behandelen wij kort de kern van de omgevingsvisie en de relaties die te trekken zijn met het onderhavige plan.

In de omgevingsvisie is een ‘foto’ genomen van de stand van zaken in 2018 en er is een panorama geschetst voor de situatie in 2050. Het betreft in 2018 een intensief landbouwgebied met een sterke agrofoodsector. De landbouw is een belangrijke economische factor in 2018 die veel exporteert. Tegelijk heeft de landbouw als grootste ruimtegebruiker nog te veel een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving (bodem, water en lucht) en biodiversiteit en daarmee op het welbevinden van de Brabanders en het vestigingsklimaat.

In de omgevingsvisie wordt een vergezicht geschetst van 2050. Er wordt dan duidelijk cyclisch gedacht én gedaan: groener, duurzamer en slimmer. De invloed van de veehouderij is veranderd. Van effen groene, maar ecologisch gezien tamelijk monotone velden, is het agrarisch landschap weer veel gevarieerder. Er wordt meer rekening gehouden met de ondergrond. Ook zijn er weer kruiden en wilde bloemen. Daardoor zijn er weer meer insecten en daardoor weer meer akker-struweel- en weidevogels. Door samenwerking van alle partijen is er sprake van een gebied met een grote agro- en foodsector, waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is én waar boeren en burgers elkaar weer weten te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste stallen. Veehouderij en plantaardige teelten vormen samen een internationaal circulair systeem waarin nog nauwelijks verliezen naar bodem, water of lucht optreden. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof en kunstmest wordt nog maar mondjesmaat gebruikt.

Brabant is in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof. Dat is het panorama dat wordt geschetst in de omgevingsvisie. Om het panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden door de provincie vier hoofopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen en op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdopgaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabant breed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebied specifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. Door niet alleen werkgelegenheid te creëren, maar tegelijkertijd ook bij te dragen aan de omslag naar een circulaire economie bijvoorbeeld. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). De bedrijfsverplaatsing van dit bedrijf uit de kern van het dorp Reusel naar een locatie aan de rand van het dorp draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit aan de Lensheuvel. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve locaties, hieruit is gebleken dat deze locatie de meest geschikte locatie is voor verplaatsing van het bedrijf. Hiermee heeft de gemeente een balans gezocht tussen beschermen en benutten.

Het plan draagt bij aan het realiseren van de hoofdopgaven, met name het werken aan een concurrerende, duurzame economie. In de volgende paragraaf wordt concreet getoetst aan de eisen uit de provinciale interim omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord Brabant (geconsolideerde versie 15-04-2022)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ (vanaf nu IOV) vastgesteld. Verbeelding en regels zijn later op details gewijzigd, deze zijn echter niet relevant voor dit plan en hebben met name betrekking op de veehouderij. Het planvoornemen is getoetst aan de geconsolideerde versie van de IOV van 15 april 2022. In de IOV zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Onderdeel van de verordening zijn acht kaarten. Twee kaarten met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw. Zes kaarten met instructieregels over diverse onderdelen zoals stedelijke ontwikkeling. In deze subparagraaf worden enkele relevante kaarten beschouwd en wordt het plan getoetst aan de provinciale regels.

Figuur 3-1 Uitsneden kaarten Interim omgevingsverordening, links: kaart 2 en rechts kaart 4 (O = plangebied)

Uit figuur 3-1 in de linkerzijde blijkt dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied (landelijke kern) ligt. Het plangebied is gelegen in het ‘gemengd landelijk gebied’ aan de rand van de landelijke kern. Het gehele plangebied is aangeduid als ‘beperkingen veehouderij’ en dus niet geschikt voor uitbreiding van de bestaande agrarische veehouderijbestemming in het plangebied. Uit de figuur is onder andere ook te zien dat enkele dichtbij gelegen veehouderijen aan de Rouwenbogt mee hebben gedaan aan saneringsregelingen. Dit wordt aangeduid met de kleine rode cirkels ten noorden van het plangebied.

Uit figuur 3-1 aan de rechterzijde blijkt dat ten oosten van het plangebied een zone langs de gekanaliseerde ‘Rouwenbogtloop’ is aangewezen voor ‘behoud en herstel van watersystemen’. Aan de andere zijde zijn deze zone zijn gronden gelegen in net ‘Natuur Netwerk Brabant’. Tevens hebben enkele gronden een aanduiding voor ‘waterhuishouding’. De vijf andere kaarten omtrent instructieregels behorende bij de verordening laten zien dat er geen andere provinciale belangen voor deze locatie zijn.

In de verordening zijn basisprincipes omschreven voor een evenwichtige toedeling van functies in paragraaf 3.1.2. Hierbij is het van belang dat een bestemmingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarnaast geldt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied worden beschouwd met toepassing van de lagenbenadering en dat er sprake is van meerwaardecreatie. Dit bestemmingsplan wordt getoetst aan deze drie elementen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. *de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
    1. *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
    2. *er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*

Op basis van artikel 3.61 is ‘nieuwvestiging’ van een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een bestaand bouwperceel mogelijk. De locatie Witrijt 3 heeft in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, fase 1a’ een agrarische bedrijfsbestemming en is dus een bestaand bouwperceel. Het gaat in deze om de bedrijfsverplaatsing van een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf uit de kern (Lensheuvel) naar deze locatie. Op de huidige locatie aan de Lensheuvel is het bedrijf een belangrijk knelpunt voor het functioneren van de fietsstraat en had het een negatieve impact om de omgevingskwaliteit door de korte afstanden tot woningen. Uitbreiding was op deze locatie bovendien niet toegestaan.

Deze locatie is vrij gelegen op ruime afstand van woningen, goed ontsloten aan de randweg, en biedt voldoende ruimte voor de beoogde bedrijfsactiviteiten. Met name het demoveld voor het uittesten van nieuwe agrarische technieken, zoals op het gebied van GPS, is een belangrijke overweging geweest voor deze locatie. Tevens is dit een belangrijke reden geweest waarom dit bedrijf niet kon worden gevestigd op een lokaal industrieterrein.

b. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

Niet van toepassing. Een agrarisch-technisch hulpbedrijf wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt gezien als bedrijvigheid gelieerd aan het buitengebied waarvoor speciale regels gelden zoals opgenomen in paragraaf 3.6.5. van de provinciale verordening.

c. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Alle hoofdgebouwen en de te bouwen loods liggen binnen het bouwperceel. Om ook de benodigde verharding binnen het bouwperceel te leggen, dient het bouwperceel vergroot te worden naar 1,5 hectare. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.63 lid 2. Om de gebouwen zoveel mogelijk te concentreren is aansluiting gezocht bij de CROW normen die gehanteerd worden voor een minimale draaicirkel. Hieruit blijkt dat er minimaal 26 meter brede erfverharding noodzakelijk is. Deze minimale afmeting om een draai te kunnen maken is daarom gehanteerd. Daarnaast wordt in de nieuwe

situatie een bouwvlak opgenomen dat dezelfde maat heeft als het bestaande bouwperceel (0,9 hectare) en wordt het maximale bebouwd oppervlakte begrenst tot 5.200 m^2, waar het bouwperceel nu nog geheel mag worden bebouwd. Hiermee wordt ondanks de vergroting van het bouwperceel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik om niet meer bebouwing mogelijk te maken dan nu mogelijk is in het bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut.

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

In hoofdstuk 4 worden alle afzonderlijke lagen beschouwd en wordt bovendien specifiek getoetst aan provinciale beleidsregels zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Vooruitlopend op de toetsing in hoofdstuk 4 is de herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijven naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een passende bestemming. Zeker als de gevolgen worden afgewogen tegen de verbetering van de omgevingskwaliteit aan de Lensheuvel.

Meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.8 en 3.9)

Het begrip meerwaardecreatie is een belangrijke kernwaarde uit de verordening. Het is een basisprincipe waar bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering van het landschap onder valt. In het kader van de normale regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het plan, dit plan is bijgevoegd in bijlage 3 en wordt uitgebreid besproken in artikel 4.3. Naast het beplantingsplan rondom de bedrijfsgebouwen, is er sprake van een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering door aanleggen van natuur, het verwijderen van gebiedsvreemde beplantingselementen en het realiseren van een ‘ommetje’ door het aanleggen van een wandelpad voor gebruik door omwonenden.

Op basis van de regionale Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (2012) is een berekening gemaakt van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het betreft in deze een categorie 3 ontwikkeling. In bijlage 11 is de berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen.

Ten aanzien van gezondheid en woon- en leefklimaat op het gebied van geur, fijn stof en endotoxinen zijn de verwijdering van de agrarische bedrijfsbestemming en een vermindering van de agrarische activiteiten aan de Witrijt 3 door de herbestemming verantwoordelijk voor een verbetering van de omgevingskwaliteit op die aspecten.

Afsluitend zal er een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het behoud en herstel van het watersysteem aan de oostzijde van het plangebied door het aanleggen van ruim 5.000 m^2 nieuwe natuur. De natuur zal aansluiten bij het historische landgebruik en een belangrijke watercomponent bevatten om tevens te voorzien in een waterbergend vermogen. Hiermee wordt de aansluiting gezocht bij de natuurwaarden aan de overzijde van de beek ten oosten van het plangebied. De realisatie van nieuwe natuur aan deze zijde versterkt de robuustheid van het natuurgebied aan de oostzijde van de Rouwenbogtloop, dat gebied is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant.

Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf in gemengd landelijk gebied (artikel 3.61)

In de verordening is een mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in gemengd landelijk gebied. Deze bepaling is ook van toepassing bij bedrijfsverplaatsingen vanuit de kern naar het landelijk gebied. Van belang is dat er gebruik gemaakt wordt van een bestaand bouwperceel. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;

In het kader van de voorbereiding van het dit bestemmingsplan is uitgebreid onderzocht hoe de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf Wagricom naar de Witrijt 3 de omgevingskwaliteit van de omwonenden rondom het plangebied zo min mogelijk kan beïnvloeden. Feit is dat een deel van het uitzicht van de bewoners aan de Denestraat door het plan anders wordt. Er is getracht zoveel als mogelijk rekening te houden met de wensen van de directe omwonenden door de stedenbouwkundige opzet, de architectonische opzet en de landschappelijke inpassing van het plan. Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken, zoals behandeld in hoofdstuk 4, blijkt dat het plan niet leid tot ongezonde effecten op de leefomgeving door de voorgenomen bedrijvigheid. De locatie is goed ontsloten met een directe toegang tot de randweg van Reusel.

b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;

Het bestaande bouwperceel met de enkelbestemming ‘Bedrijf – Agrarisch’ zal worden herbestemd naar ‘Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf’. Er zal geen splitsing plaatsvinden van het bestaande bouwperceel. Dit wordt ook niet mogelijk gemaakt in de regels. De bestaande bedrijfsbestemming aan de Lensheuvel zal worden herbestemd naar een woonbestemming in het kader van een binnenstedelijke transformatie, dit planvoornemen valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Zie ook navolgende toelichting onder punt c.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er worden in het plangebied twee overtollige gebouwen gesloopt die ten dienst stonden van de voormalige minicamping. Daarnaast wordt tegelijk met dit bestemmingsplan een herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie aan de Lensheuvel doorlopen. In het bestemmingsplan van de herontwikkeling wordt tevens geborgd dat overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen worden gevestigd.

De herbestemming vindt voornamelijk plaats naar de bestemming wonen, in aansluiting met de directe omgeving. Hiervoor wordt evenwijdig aan dit bestemmingsplan een ander bestemmingsplan opgesteld voor de locatie aan de Lensheuvel.

d. mestbewerking is uitgesloten.

Mestbewerking maakt geen onderdeel uit van het bedrijf en wordt in de regels bij dit bestemmingsplan uitgesloten in artikel 4.4.1 onder g van de planregels.

Lid 2: Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

Er is binnen de enkelbestemming ‘Bedrijf’ een bouwperceel (bouwvlak) opgenomen van 0,89 hectare, daarnaast is de maximale hoeveelheid op te richten bedrijfsbebouwing begrenst. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van 1,5 hectare, hierbinnen dient alle verharding te worden voorzien. Wel is het zo dat een groot deel van dit bestemmingsvlak wordt gebruikt als toegangsweg tot het bedrijf, tuin bij de bedrijfswoning en ‘bomenweide’ aan de voorzijde van het hoofdgebouw. Het netto te gebruiken bestemmingsvlak voor het oprichten van bebouwing en verharding is dus sterk begrenst, mede door de voorwaardelijke verplichting omtrent de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Deze uitgebreide toetsing aan de provinciale interim omgevingsverordening vormt een belangrijk toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op de eerste plaats is gekeken naar het kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van de verordening. Hieruit is gebleken dat de locatie niet is gelegen in een gebied waarvoor rechtstreeks werkende regels gelden die in de weg staan van dit plan.

Uit de toetsing aan de planregels blijkt dat het plan voldoet aan de basisprincipes van de verordening omtrent zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Uit de toetsing is gebleken dat het plan in lijn is met de regels van de verordening en bijdraagt aan de provinciale ambities omtrent de transitie in het landelijk gebied.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld.

In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:

1. *Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier*
2. *Behoud voor betaalbaar wonen*
3. *Zorg voor elkaar faciliteren*
4. *Klaar voor de toekomst*
5. *Werken en wonen*

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. In de basis streven we er naar om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Middels dit bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen. Een ander speerpunt is behoud voor betaalbaar wonen. De economie in onze regio groeit hard, maar deze groei kent ook nadelen. Het aanbod aan goedkope koopwoningen neemt door de stijgende huizenprijzen snel af. Ondanks deze groei is er veel vraag naar betaalbare koopwoningen voor starters en sociale huurwoningen.

Middels dit bestemmingsplan wordt een herontwikkelingslocatie/transformatielocatie aan de Lensheuvel ‘vrijgespeeld’ door de bedrijfsverplaatsing van een bestaand bedrijf naar de Witrijt 3 te faciliteren. Hiermee kan in lijn met de gemeentelijke visie en de Kempische visie een inbreidingslocatie worden gerealiseerd waar versneld kan worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Toekomstvisie “Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen”

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

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

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

3.4.2 Woonvisie 2018-2023

De gemeente Reusel-De Mierden heeft de Woonvisie 2018-2023 opgesteld en deze visie in december 2017 vastgesteld. Binnen deze visie zijn vijf thema's opgenomen:

1. *Prioriteiten stellen voor nieuwbouw;*
2. *Voldoende betaalbare huur;*
3. *Investeren in de bestaande voorraad;*
4. *Wonen en zorg;*
5. *Passende huisvesting voor arbeidsmigranten.*

De gemeente wil graag als eerste nieuwe prioriteiten stellen om versneld nieuwbouw te kunnen realiseren dat passend is binnen de bevolkingsprognoses. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte aan het geplande aantal woningen. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie op inbreidingslocaties plaats te vinden, voordat gekeken wordt naar uitbreidingslocaties. Deze visie ligt ook in lijn met de Brabantse Agenda Wonen.

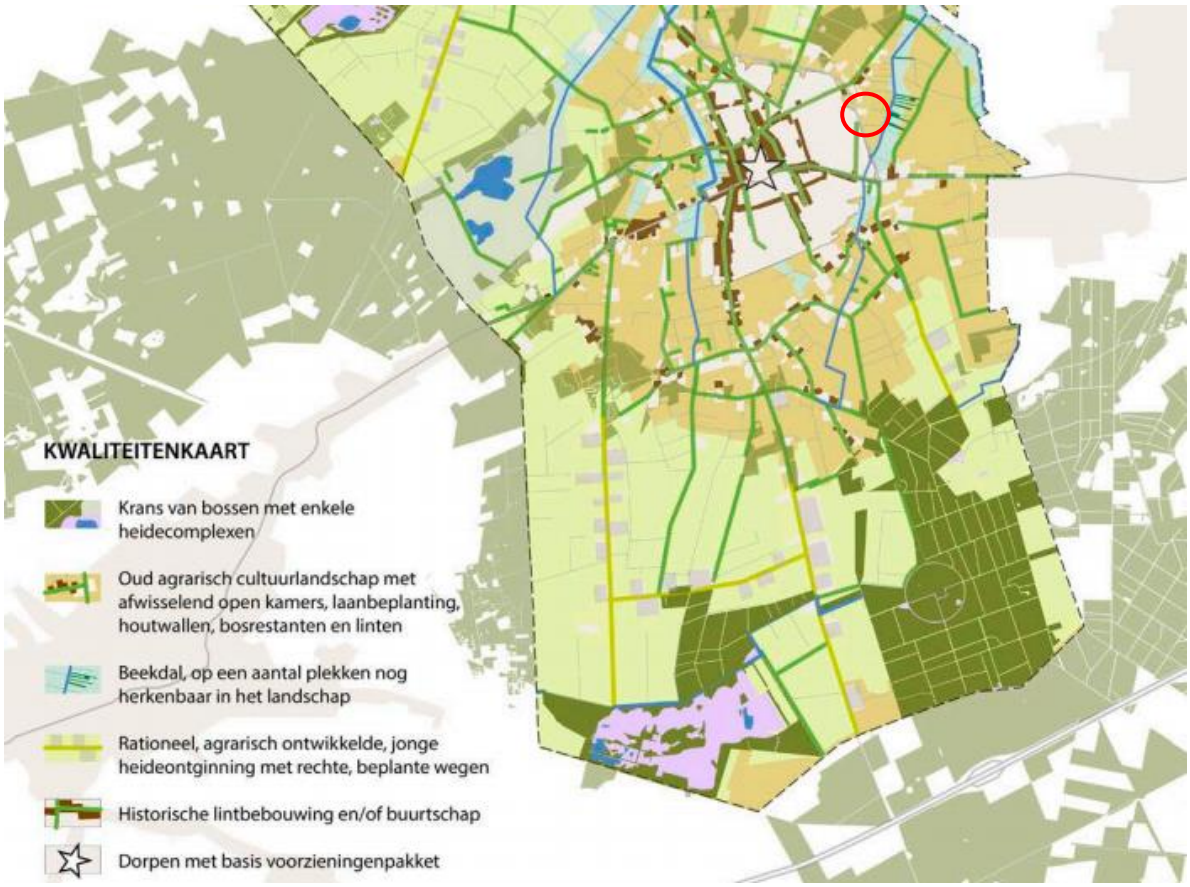
Doordat de bedrijfsverplaatsing van Wagricom B.V. van de Lensheuvel naar de Witrijt, wordt een transformatielocatie vrijmaakt en kan hier een woningbouwplan worden gerealiseerd. Hiermee past het plan geheel binnen de 'Woonvisie 2018-2023' en draagt het bovendien bij aan het versneld kunnen realiseren van een bouwplan voor woningbouw in de kern op korte afstand van voorzieningen.

3.4.3 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden (22-05-2018)

In deze sub paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie waarin onder andere de toekomstvisie zoals opgesteld in 2013 is verwerkt. De omgevingsvisie heeft de status van Structuurvisie zoals bedoeld in de Wabo en van omgevingsvisie in de nieuwe Omgevingswet.

Kwaliteitskaart

In figuur 3-2 is een uitsnede van de kwaliteitskaart opgenomen. Hierin is te zien dat het plangebied is gelegen in een landschap dat wordt omschreven als ‘oud agrarisch cultuurlandschap met afwisselend open kamers, laanbeplanting, houtwallen en bosrestanten en linten’. Ten oosten van het plangebied ligt een klein beekdal langs de Rouwenbogtloop. Het beekdal vormt de natuurlijke grens van het bebouwd gebied.



Figuur 3-2 Uitsnede Kwaliteitskaart omgevingsvisie (O = plangebied)

Visiekaart

De verschillen tussen het beekdal en het oud agrarisch cultuurlandschap zijn in dit geval goed herkenbaar. De locatie is gelegen in een open gebied op de overgang van agrarisch bouwland naar hooiland aan de beek. De locatie bestaat uit een waardevol esdek en is in het verleden waarschijnlijk vanuit boerderijen aan de Denestraat of Rouwenbogt gebruikt als akkerbouw en dichter bij de beek als hooiland. De locatie is gezien de ligging gelegen in een ‘oud agrarisch cultuurlandschap in een open kamer.

In onderstaande visiekaart is goed te zien wat de visie is van de gemeente op het plangebied aan Lensheuvel en aan de Witrijt zijn naar aanleiding van de hiervoor geformuleerde knelpunten. Voor de bestaande locatie aan de Lensheuvel heeft de gemeente de visie om de locatie te transformeren middels inbreiding op het gebied van woningbouw.

Het plangebied aan de Witrijt ligt in een oud agrarisch cultuurlandschap en aan het eind/begin van het buurtschap 'Rouwenbogt'. Dit buurtschap bestaat uit veel voormalige agrarische bedrijven. Waaronder dus ook de locatie aan de Witrijt 3. De gemeente stelt zich tot doel om dit kleinschalige agrarische cultuurlandschap te versterken. Het beekdal ten oosten van het plangebied wil de gemeente ontwikkelen.

Figuur 3-3 Uitsneden Visiekaart omgevingsvisie Reusel-De Mierden (O = plangebied)

Er is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een krans van bossen en heidecomplexen of van een bebouwingsvrije buffer als overgang naar waardevolle landschappen. In de oude agrarische cultuurlandschappen ligt het accent op een aantrekkelijk woon-, werk en recreatiemilieu en het versterken van de relatie met de kernen. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone wordt omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Witrijt 3 past binnen deze visie voor dit gebied en kan middels het realiseren van specifieke landschappelijke en natuurelementen bijdragen aan de visie, door het versterken van het kleinschalige landschap en door beekdalontwikkeling. Op basis van de visie van de gemeente neergelegd in deze omgevingsvisie is een strategie opgesteld. In de strategie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de strategiekaart.

Figuur 4-3 Uitsnede strategiekaart omgevingsvisie Reusel-De Mierden (O=plangebied)

In de strategiekaart worden voor het plangebied de strategie ‘ruimte voor gebiedsontwikkeling’ opgenomen. Hier wil de gemeente ruimte bieden voor niet belastende “rode” functies onder de harde voorwaarde dat tegelijkertijd bos en/of natuur wordt aangelegd, landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en permanent in stand gehouden en (recreatieve) langzaamverkeersroutes worden aangelegd, verbeterd en langjarig onderhouden. In dit geval wordt aan alle voorwaarden voldaan die door de gemeente worden geëist bij een gebiedsontwikkeling. Er is sprake van een robuuste landschappelijke inpassing, het realiseren van natuur waarbij tevens een koppeling wordt gemaakt met de ambities op het gebied van water, en het realiseren van een ommetje voor de omgeving. Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting van zal blijken dat het bedrijf geen belastende ‘rode’ functie is voor de omgeving gezien het feit dat de ligging op voldoende afstand is van omliggende woningen.

Maatschappelijke meerwaarde

Uit hoofdstuk 8 in de omgevingsvisie blijkt dat de initiatieven die een maatschappelijke meerwaarde opleveren voor landschap en samenleving welwillend worden behandeld. Er is daarom in de voorbereiding van dit plan onderzocht in hoeverre dit plan kan bijdragen aan maatschappelijke doelen om op die manier te komen tot meervoudig ruimtegebruik van het plangebied. Dit heeft geleid tot de volgende extra investeringen in de inrichting van het plangebied:

- Ruim 5.000 m^2 nieuwe natuur en wijzigen agrarische bestemming naar natuurbestemming;
- Over gedimensioneerde waterbergende voorziening (Wadi);
- Permanent watervoerende poel in Wadi als leef- en foerageergebied voor amfibieën en kleine marterachtigen;
- Aanleg jaarlijkse akkerrand voor bijdrage aan ambities ten aanzien van akkervogels in nabijgelegen NNB gebied;
- Aanleg van ommetje rondom het terrein voor o.a. uitlaat hond van omwonenden, met daarbij een rustvoorziening en informatiebord;
- Hergebruik voorziening voor regenwater ten behoeve van spoelwater in de spoelplaats;

Hiermee investeert deze initiatiefnemer in de landschappelijke kwaliteit, ecologische kwaliteit, duurzaamheid en in de omgevingskwaliteit van omwonenden. Dit doet de initiatiefnemer naast aanleg en het beheer van de verplichte ruime landschappelijke inpassing rondom het bedrijf.

Conclusie:

De locatie is gelegen in een oud agrarisch cultuurlandschap op de rand van een beekdal. De locatie is aangewezen als een gebied waar ruimte is voor een gebiedsontwikkeling in de omgevingsvisie. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in deze zone kan worden omgezet (via sloop en nieuwbouw) naar nieuwe erven voor wonen, werken en recreatie. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en beleefbaarheid van het landschap staat hier ten doel. Door de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van de Lensheuvel naar de Witrijt wordt bijgedragen aan de doelen in de omgevingsvisie en met de herbestemming wordt bijgedragen aan de doelen en strategie zoals geformuleerd in de omgevingsvisie. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing kan het plangebied beter ingepast worden in de omgeving en kan de landschappelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd. Daarnaast wordt er extra geïnvesteerd in de maatschappelijke meerwaarde in landschap, ecologische waarde en omgevingskwaliteit voor omwonenden.

3.4.1 Nota ruimtelijke kwaliteit

Het onderliggende landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige/Landschapsarchitect. Het plan is in lijn met de nota ruimtelijke kwaliteit, zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting van de landschappelijke analyses en de landschappelijke inpassing. Naast aandacht aan landschap is er in het voortraject uitgebreid aandacht besteed aan de beeldkwaliteit, stedenbouw en architectuur van het bouwwerk zoals aan de orde gekomen in paragraaf 2.5. De nota ruimtelijke kwaliteit heeft hiervoor de grondslag gevormd.

4 MILIEUHYGIËNISCHE + PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.1.1 Niet-agrarische bedrijven

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

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een agrarische bedrijfsbestemming, tot op heden in gebruik als minicamping. De minicamping is beëindigd. In de beoogde situatie zal er sprake van een herbestemming naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Dit is een bedrijfsactiviteit in de categorie ‘dienstverlening t.b.v. de landbouw’ (SBI-2008 code: 016) volgens de lijst 1 van ‘bedrijven en milieuzonering’. Voor bedrijfsvloeroppervlakten groter dan 500 m^2 wordt in de tabel van de VNG (2009) aangegeven dat deze bedrijvigheid valt in de milieucategorie 3.1. Hiervoor worden de volgende minimale afstanden per milieucategorie gegeven:

1. *Geur: 30 meter;*
2. *Stof: 10 meter;*
3. *Geluid: 50 meter;*
4. *Gevaar: 10 meter.*

De grootste afstand is 50 meter. Hieruit blijkt dat de omliggende woningen aan de Witrijt, Rouwenbogt en Denestraat ruim buiten deze zonering vallen. De meest dichtbij gelegen woning is de woning aan de Witrijt 1 op ruim 70 meter afstand. De woningen aan de Denestraat liggen op minimaal 90 meter afstand van het beoogde bouwvlak. Hiermee wordt ten aanzien van de milieuzonering voldoende afstand aangehouden ten opzichte van de beoogde bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1. Ook vergelijkbare mechanisatiebedrijven hebben dezelfde milieucategorie blijkt uit bureauonderzoek op dit punt.

Ondanks dat er vanuit de milieuzonering geen directe aanleiding is om onderzoek te doen naar de milieueffecten van het bedrijf, is toch extra aanvullend onderzoek gedaan naar de gevolgen van het bedrijf ten aanzien van geluid en fijn stof. Aanleiding voor deze onderzoeken zijn opmerkingen gemaakt door omwonenden in het vooroverleg/dialoog voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan. Deze onderzoeken richten zich ook op de twee mogelijke inrichtingen van het bedrijfskavel. Voor de aspecten externe veiligheid en geur zal geen extra onderzoek worden gedaan omdat deze afstand tot omliggende woningen meer dan voldoende groot is om milieugevolgen op deze aspecten te kunnen ondervinden.

4.1.2 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn naast het bedrijf aan de Witrijt 3 ook andere bedrijven gelegen. Met name agrarische bedrijven liggen in de directe omgeving van het plangebied. Uit figuur 4-1 blijkt dat er relatief veel agrarische bestemmingen op korte afstand van het plangebied liggen. De veehouderijen aan de Rouwenbogt 4 en 6 hebben op basis van de bestemming en/of milieuvergnning een milieucategorie 4.1 en dus een milieuzonering van minimaal 200 meter rondom het bedrijf.

Figuur 4-1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 met de omliggende agrarische bedrijfsbestemmingen

Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 stamt is het zinvol te inventariseren voor welke bedrijven er nog daadwerkelijk een milieutoestemming is om vee te houden of waarvan bekend is dat deze op korte termijn gaan stoppen met de agrarische activiteiten. In de tabel op de volgende pagina is deze inventarisatie uitgevoerd.

Adres	Type agrarisch bedrijf	Grondgebonden of intensieve veehouderij bestemming in 2009	Actuele milieutoestemming voor veehouderij op 5-3-2021 (bron: web-bvb)	Overige informatie
Gildepad 2	Pluimveehouderij	Intensieve veehouderij	Ja (tot eind 2021)	Locatie herbestemd naar bedrijf, IV gedoogd tot eind 2021
Rouwenbogt 1	Varkenshouderij	Intensieve veehouderij	Nee	Ingetrokken 12-09-2020
Witrijt 1	Akkerbouw	Grondgebonden	Nee	Geen vee vergund
Buspad 2	Varkenshouderij	Intensieve veehouderij	Ja	
Rouwenbogt 4	Gemengde veehouderij	Intensieve veehouderij	Ja	Alleen nog paarden en schapen vergund
Rouwenbogt 5	Gemengde veehouderij	Grondgebonden	Ingetrokken	Herbestemd naar wonen
Rouwenbogt 6	Gemengde veehouderij	Grondgebonden	Ja	
Rouwenbogt 10	Gemengde veehouderij	Intensieve veehouderij	Ja	Allleen nog pony's
Rouwenbogt 12	Paardenhouderij	Grondgebonden	Ja	

Tabel 4-1 Inventarisatie omliggende agrarische bedrijven in het kader van de milieuzonering

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat een aantal van de agrarische bedrijfsbestemmingen reeds feitelijk gestopt is of zal stoppen in 2021. Een aantal locaties worden herbestemd naar wonen/bedrijvigheid en in andere gevallen is omgeschakeld naar een (hobbymatige) grondgebonden veehouderij. Er zijn ook nog enkele locaties die wel agrarisch zijn en voor zover bekend ook blijven, de meest dichtstbijzijnde worden hier beoordeeld.

De meest dichtbij gelegen agrarische bestemming aan de Witrijt 1 betreft een akkerbouwlocatie waar geen vee mag worden gehouden. Dit is een bedrijf in milieucategorie 2 waarvoor een grootste afstand van 30 meter geldt. Aangezien de afstand tussen beide bouwvlakken 60 meter is, belemmert de herontwikkeling van de Witrijt 3 dit akkerbouwbedrijf niet. Bovendien komt door deze ontwikkeling het bestaande bouwperceel niet dichter bij het bouwperceel van de locatie Witrijt 1.

De grondgebonden veehouderijbedrijven met een milieutoestemming voor het houden van vee vallen in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een grootste afstand van 50 meter ten aanzien van geur in het kader van de milieuzonering. Al deze bedrijven liggen op een grotere afstand van 50 meter van de locatie Witrijt 3.

Het meest dichtbij gelegen bedrijf met een milieutoestemming voor het houden van dieren waarvan de geuremissie dient te worden berekend, is het bedrijf aan de Rouwenbogt 6. Hoewel hier een

grondgebonden bestemming van toepassing is, is er een milieutoestemming voor het houden van een beperkt aantal varkens. Hierdoor zou er sprake zijn van een bedrijf in milieucategorie 4.1 waarvoor een afstand van 200 meter aangehouden moet worden ten aanzien van geur. De bouwvlakken liggen op 180 meter afstand van elkaar. Daarom kan in het kader van de milieuzonering niet bij voorbaat worden uitgesloten dat er een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd op de locatie Witrijt 3. In de paragraaf 4.4, zal hier nader op worden ingegaan. Onder andere worden hier gemaakte voor- en achtergrondberekeningen op het gebied van geurhinder worden besproken.

4.1.3 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. In dit geval zal er geen opgaande teelt worden aangelegd op het demoveld. Dit is geborgd in de regels met een aanlegverbod. Ook zal er niet bedrijfsmatig worden gespoten met chemicaliën. Als er een spuitmachine wordt uitgetest op het demoveld, dan zal dat alleen met water zijn.

Ook op naastgelegen is geen sprake van opgaande percelen waardoor een spuitzone zou moeten worden gehanteerd ten opzichte van nieuwe bedrijfsgebouwen. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 MILIEUEFFECTRAPPORT

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

De herstemming van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf is geen plan dat wordt genoemd onder een van de beschreven activiteiten in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.- beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.- beoordeling of het opstellen van een volledig Milieueffectrapport.

4.1 ARCHEOLOGIE

4.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is in 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 ernaar 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.

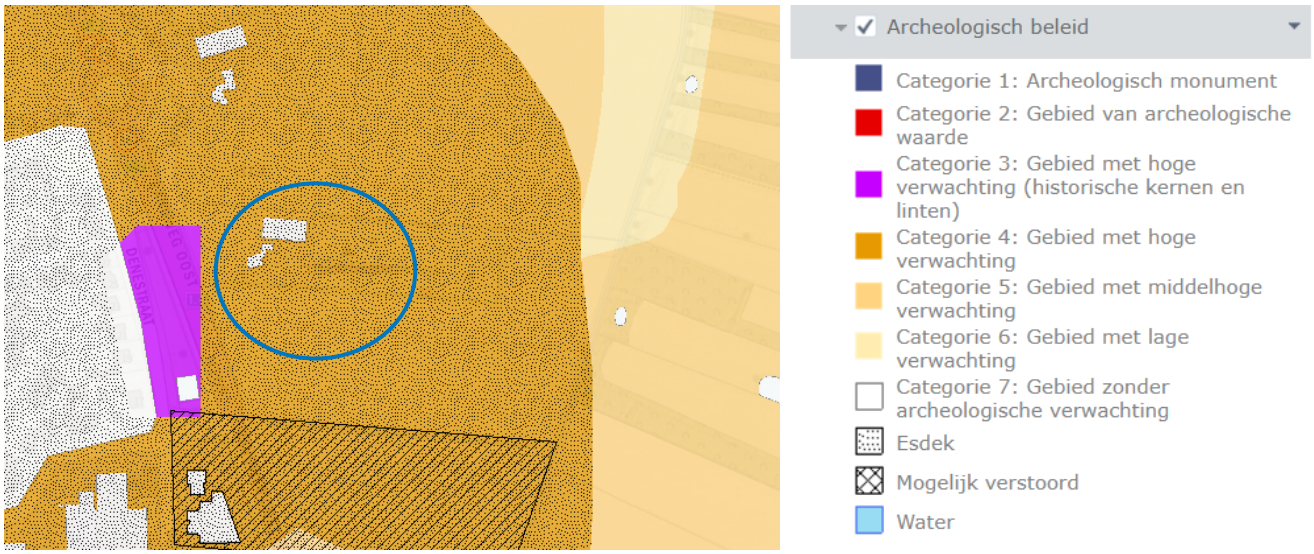
4.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.1.3 Archeologiebeleid gemeente Reusel-De Mierden

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In figuur 4-2 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergeven.



Figuur 4-2 Uitsnede beleidskaart archeologie (Bron: https://atlas.odzob.nl/erfgoed/) (O = plangebied)

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Reusel-De Mierden ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting met esdek. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 is een dubbelbestemming ‘Archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. De grond wordt niet als mogelijk verstoord gezien. De Denestraat ten westen van het plangebied is een historisch bebouwingslint.

De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen in het plangebied is dus groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

In dit geval vinden er geen ingrepen in de bodem plaats die zullen leiden tot dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld van het esdek. Omdat sprake is van zandgronden kan op poeren worden gefundeerd. Bij de omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kan dit aspect in de vergunningprocedure nogmaals worden getoetst. Er is hiervoor een regeling opgenomen in deze partiele herziening van het bestemmingsplan.

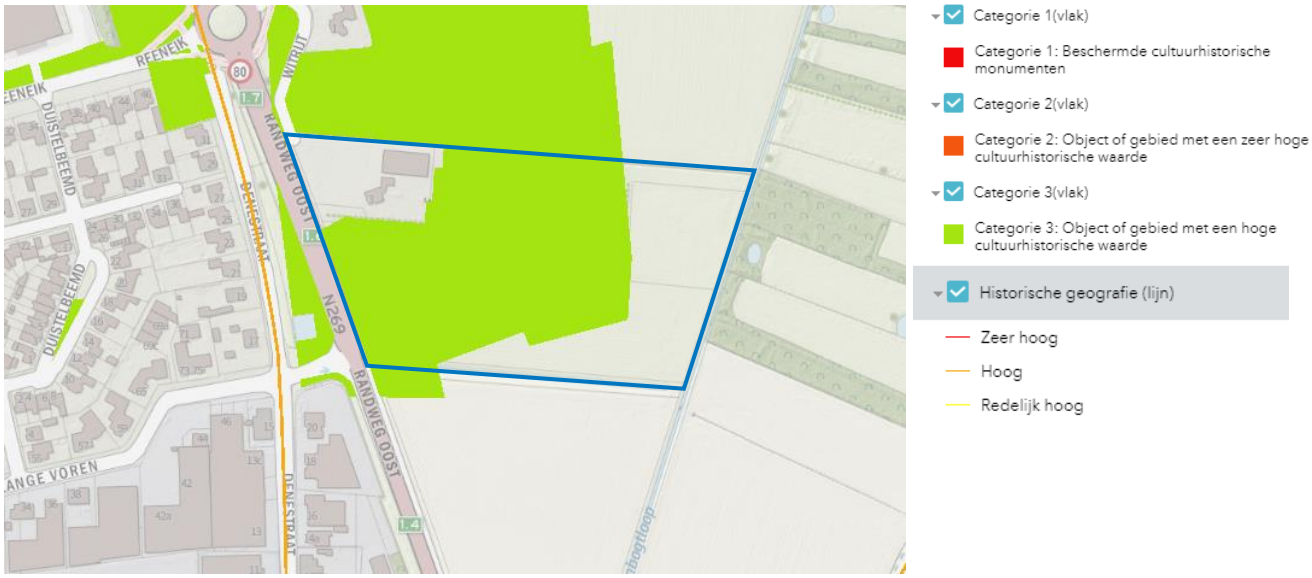
Het aspect archeologie staat niet in de weg voor het voornemen tot herbestemming. Bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw van de beoogde bouwwerken wordt getoetst aan de dubbelbestemming voor Archeologie binnen het plangebied.

4.2 CULTUURHISTORIE

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de omgevingsdienst zuidoost Brabant (odzob) zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Witrijt 3 is gelegen in de Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch landschap Kempenland. Dit landschap omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de Cultuurhistorische waardenkaart:



Figuur 4-3 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Kempen (https://atlas.odzob.nl/erfgoed/)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat een gedeelte van het plangebied is aangewezen als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit betreft oude open akker (id: 7.21.3.018) ook in paragraaf 2.1.2 is het gebied al aangeduid als lage dekzandrug op de overgang naar een beekdal.

Doel van de cultuurhistorische waardenkaart is dat de informatie in de kaart de mogelijkheid biedt om in de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw. In het stedenbouwkundig en beplantingsplan is met de cultuurhistorische waarde van het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden. Hierover meer in de volgende paragraaf.

4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Door een gespecialiseerde landschapsarchitect is een voorstel gemaakt voor een landschappelijke inpassing van het bedrijf en de omliggende gronden. Hiervoor is onder andere een veldbezoek afgelegd en is overleg gevoerd met de gemeentelijke stedenbouwkundige/landschapsdeskundige. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden van het bestaande sortiment. De minicamping heeft een landschappelijke inpassing bestaand uit siersortiment zoals in vorm gesnoeide bomen. De als landschappelijke beplanting te rangschikken elementen betreffen;

- enkele hagen bestaande uit beuk en liguster aan de oostkant van het gebied,
- een groep paardenkastanjes ten westen van de woning en een notenboom ten oosten van de woning,
- groepjes platanen op het kampeerterrein.

Momenteel wordt de beeldvorming van het plangebied gedomineerd door de aanwezigheid van siergroen. Met name de ver richting dal reikende coniferenhagen dissoneren door aard en diepte met de structuur van het bebouwingslint en de landschappelijke context. De hagen lijken aansluiting bij het urbane gebied ten westen van de rondweg te zoeken. Zie onderstaand aanzicht kijkende in noordoostelijke richting vanaf de rondweg:

Figuur 4-4 Aanzicht bedrijfscomplex Witrijt 3

Voor de bouw van de beoogde bedrijfsgebouwen moet de gemengde haag en drie platanen worden gerooid. De landschapsarchitect en de ecoloog hebben hier geen bijzondere natuur- of landschapswaarden in aangetroffen bij hun veldbezoeken.

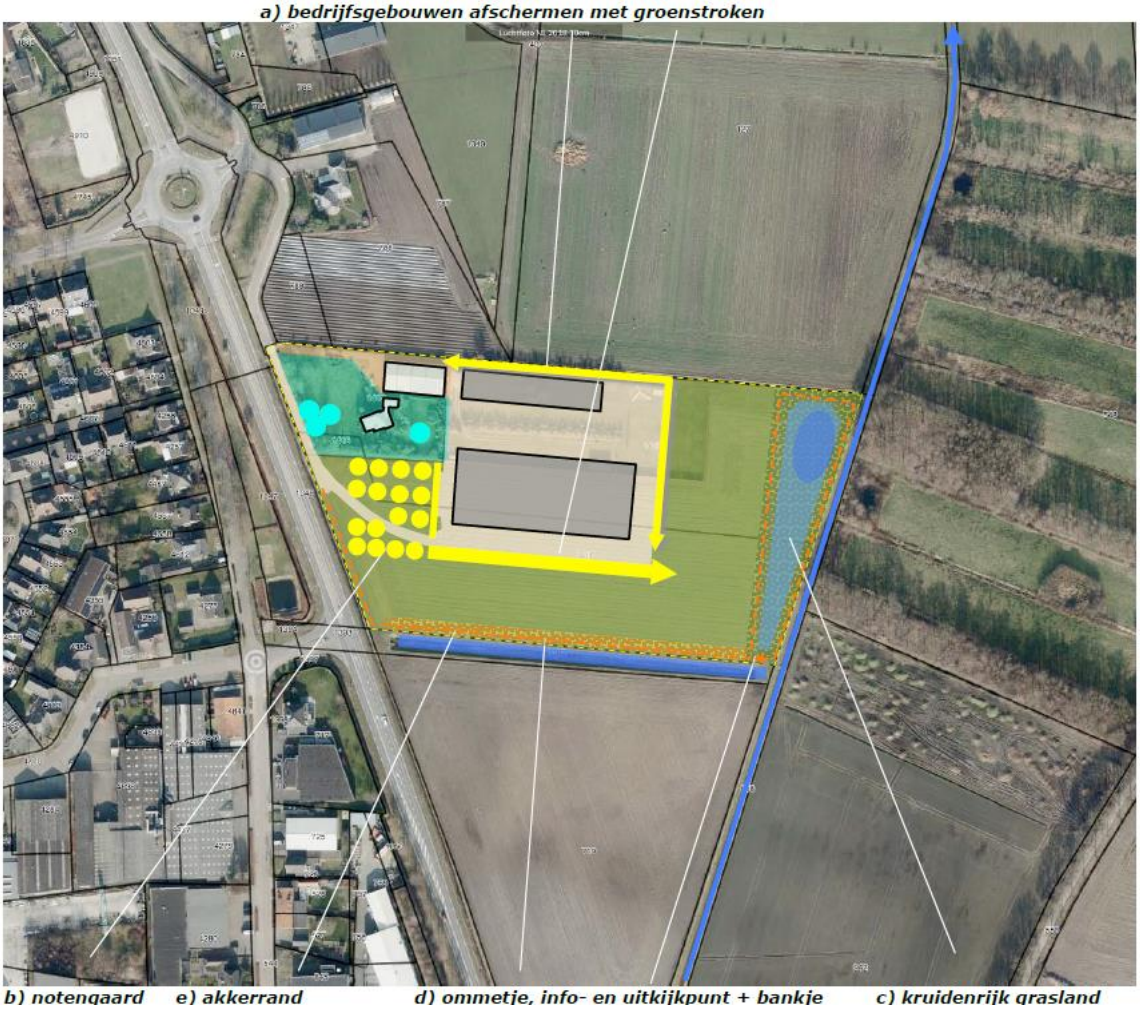
Conceptueel kader beplantingsplan

Betreffende de landschappelijke inpassing worden bij het voorerf en het achtererf verschillende middelen ingezet om de bebouwing in het landschap te verankeren:

- De bedrijfsgebouwen zullen worden afgeschermd door groenstroken;
- Het gebied ten westen van de bedrijfsgebouwen, ten zuiden van de woning zal worden gekleurd door een notengaard;
- De uitstroomruimte rond de poel zal worden ingericht en beheerd als kruidenrijk grasland;

- Ruimte bieden voor een 'ommetje' en een uitkijkpunt met een infobord en een bankje (zicht op landschap ten oosten plangebied en natuurontwikkeling rond de infiltratiepoel).

In onderstaande figuur uit bijlage 3 zijn de vier landschappelijke elementen globaal weergegeven.



Figuur 4-5 Uitsnede beplantingsplan met de vier landschappelijke elementen

Kwaliteitsbijdrage

In het kader van de herhuisvesting van Wagricom zullen de navolgende kwaliteitsbijdrages worden geleverd;

a) Het oostelijk deel van het plangebied zal worden ingericht en beheerd als grasland zodat de gewenste openheid hier kan worden gegarandeerd.
b) Aan de oostkant van het plangebied zal de natte natuur worden versterkt door een deel van het plangebied in te richten en te beheren als kruidenrijk grasland met een permanent watervoerende poel.

c) Aan de zuidkant en oostkant van het plangebied zal ruimte worden vrijgemaakt voor een wandelpad om een ommetje te maken, hier wordt ook voorzien in een rustvoorziening en informatiebord over de omgeving.
d) De oostkant van het plangebied zal in de geest van het oorspronkelijk profiel worden geherprofileerd en verlaagd; deze laagte zal zo worden ingebed in de omgeving dat deze kan worden benut als bufferruimte voor overtollige neerslag tijdens zware buien (wadi).
e) Er zal een blijvend wandelpad worden aangelegd en beheerd (blijvend grasland) met bebording, een of meerdere bankjes en een informatiebord. Hiermee wordt bestaand feitelijk gebruik van bewoners in de omgeving van het plangebied voor het lopen van een ommetje verder versterkt en wordt het gebruik voor de omgeving verzekerd.
f) Aan de zuidkant van het plangebied zal een strook bloemrijkgrasland worden aangelegd gericht op patrijzen en andere akkervogels.

Voorstel voor landschappelijke inpassing Witrijt 3

In onderstaande figuur 4-6 is het globale plan uit figuur 4-5 vertaald naar een concreet voorstel voor toe te passen sortiment. In het voorerf worde typische voorerf elementen gebruikt zoals hagen en een bomenweide (boomgaard) van notenbomen. Aan de noord, zuid en oostzijde worden stevige elementen voorgesteld in de vorm van brede groensingels tot. Aan de oostzijde wordt aangesloten bij het natte abiotische klimaat en worden vooral water en bloemrijkgrasland vormen voorgesteld. Hiermee wordt ook de openheid van dit deel van het gebied geborgd. In bijlage 4 zijn gevisualiseerde beelden opgenomen van het eindbeeld van de landschappelijke inpassing en het effect hiervan vanuit verschillende kijkrichtingen op het plangebied.

Figuur 4-6 Uitsnede beplantingsplan met de verschillende elementen

4.4 GEURHINDER

4.4.1 Geurgebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden de “Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij” vastgesteld. In deze gebiedsvisie zijn op grond van de gegevens over geurbelasting en hinder streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat per gebied vastgesteld.

In de geurgebiedsvisie (bijlage 18 – omgekeerde werking) zijn bij de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningbouw, de volgende streefwaarden aangegeven:

- Achtergrondbelasting:
  - voor de bebouwde kom een hinderpercentage van 12%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 10 ou en een goede milieukwaliteit;
  - voor de kernrandzones een hinderpercentage van 16%, wat overeenkomt met een achtergrondbelasting van 14 ou en een matige milieukwaliteit;
  - voor het buitengebied een hinderpercentage van 20%, wat overeenkomt met achtergrondbelasting van 20 ou en een matige milieukwaliteit.

- Voorgrondbelasting (uitgaande van de hiervoor aangehaalde hinderpercentages voor de achtergrondbelasting):
  - voor de bebouwde kom 0,1 odour units (12% hinder);
  - voor de kernrandzones 5 odour units (16% hinder);
  - voor het buitengebied 10 odour units (20% hinder).

Als niet aan deze waarden (achtergrond- en voorgrondbelasting) kan worden voldaan, dan is het oprichten van de nieuwe woning niet toestaan. Daarmee wordt voorkomen dat een nieuwe overbelaste situatie ontstaat.

4.4.2 Geuronderzoek voor de bestemmingsplanwijziging

Er is een geuronderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting op het beoogde bouwvlak. De uitkomsten van de modelberekeningen van de achtergrondbelasting zijn opgenomen in bijlage 8. In deze subparagraaf bespreken wij de belangrijkste bevindingen. In het onderzoek zijn twee onderzoeksvragen gesteld:

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

In het onderzoek de achtergrondbelasting berekend. Dat is de geurhinder die kan ontstaan door de geurhinder van alle omliggende bedrijven samen. In het onderzoek wordt de geurhinder getoetst op de hoekpunten van het beoogde bouwvlak. Beide onderzoeksresultaten zullen wij bespreken waarna wij afsluiten met een antwoord op de onderzoeksvragen.

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de huidige achtergrondbelasting op de hoekpunten van het hoofdgebouw is, op basis van het actuele vergunde veebestand van de gemeente Reusel-De Mierden. Hiervoor zijn alle veehouderijbedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de te splitsen woonboerderij aan de Witrijt 3 te Reusel ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB Noord-Brabant. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 8 en weergegeven in onderstaande tabel:

ID	Adres	X-coor	Y-coor	NORM _OU voorgrond	NORM _OU Achtergrond	Aanvraag	Leefklimaat nieuwe situatie
1	Toetspunt 1	140277	375334	5	20	3,473	Goed
2	Toetspunt 2	140403	375321	5	20	3,080	Goed
3	Toetspunt 3	140273	375285	5	20	3,063	Goed
4	Toetspunt 4	140313	375290	5	20	2,989	Goed
5	Toetspunt 5	140309	375253	5	20	2,873	Zeer goed
6	Toetspunt 6	140409	375237	5	20	2,776	Zeer goed
7	Toetspunt 7	140412	375274	5	20	2,899	Zeer goed

Achtergrondbelasting (Ou/m3	geurgehinderden %	Leefklimaat
<3	<5	Zeer goed
3-7	5-10	Goed
7-13	10-15	Redelijk goed
13-20	15-20	Matig
20-28	20-25	Tamelijk slecht
28-38	25-30	Slecht
38-50	30-35	Zeer slecht
>50	>35	Extreem slecht

Tabel 4-2 Uitkomsten geurberekeningen Vstacks gebied van de achtergrondbelasting

Uit bovenstaande figuur blijkt dat op 7 hoekpunten van het bouwvlak de achtergrondbelasting van geur is berekend. Hieruit blijkt dat op toetspunt 1 de hoogte geurbelasting van afgerond 3,5 OU wordt berekend. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. Op punten vijf, zes en zeven is sprake van een zeer goed woon en leefklimaat. Een achtergrondbelasting van maximaal 20 Ou wordt aanvaardbaar geacht. Hier kan dus ruim aan worden voldaan.

Conclusie

In het uitgevoerde geuronderzoek stonden de volgende onderzoeksvragen centraal:

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

Uit de uitgevoerde berekeningen ten aanzien van de voor- of achtergrondbelasting blijkt dat de er ter plaatse van het bouwvlak sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Geen van de omliggende agrariërs wordt in zijn belangen geschaad, ook toekomstige uitbreidingen van bedrijven hoeven niet te leiden tot problemen met het woon- en leefklimaat gezien de lage berekende waarden van de achtergrondbelasting.

4.5 GELUIDSHINDER

Geluidshinder kan meerdere oorzaken hebben. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen geluidhinder door industriefuncties en door wegverkeerslawaai. In dit geval wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie toegevoegd zoals een woning, waarvoor een onderzoek wegverkeerslawaai verplicht is gesteld. Wel wordt een bestaand bedrijf herbestemd naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Dit is een vorm van aan het buitengebied gelieerde industrie waarvoor een geluidsonderzoek industrielawaai verplicht is om te kunnen beoordelen wat de effecten zijn van de herbestemming op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij wordt het aspect verkeer en de geluidsbelasting die hier mee samenhangt op het bedrijf en het demoveld in meegenomen.

Er is door het gespecialiseerde en onafhankelijke onderzoeksbureau Geurts Technisch adviseurs B.V. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hiervoor is op basis van de bestaande bedrijfssituatie en gezien de toekomstige mogelijkheden van de bedrijfslocatie een inschatting gemaakt van de verwachte verkeersbewegingen. Tevens zijn op basis van de milieutekening van het bedrijf zoals bijgevoegd in bijlage 1 bij het onderzoek, de geluidsbronnen ter plaatse van de inrichting meegenomen in de modelberekeningen met het programma Geomilieu (V2020.2).

In bijlage 5 is het rapport (15 september 2021, nummer 8-5476) opgenomen dat de onderzoeksgegevens samenvat en waarin de uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen. Het akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd middels modelberekeningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte geluidhinder.

4.5.1 Directe geluidhinder

De resultaten van de overdrachtsberekeningen voor de bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT en het maximale geluidsniveau LAmax zijn in tabel weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande omliggende woningen alsmede de voorziene woningen, waaronder een appartementencomplex. Het geluidsbureau concludeert op basis van de berekeningen het volgende ten aanzien van de verwachte directe geluidhinder:

“Uit de berekeningen blijkt dat in de aangevraagde situatie ter plaatse van de woningen van derden in de directe omgeving en ter plaatse van de controlepunten op 50 meter ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ geen overschrijdingen ontstaan ten opzichte van de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. De geluidbelasting wordt met name bepaald door verkeersbewegingen met tractoren en landbouwwerktuigen.

De hoogst berekende waarde bedraagt 43 dB(A) in de dagperiode, 39 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode waarbij op de woningen Denestraat 21 t/m 31 de hoogste geluidbelasting wordt berekend.
Ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) wordt voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A) in de dagperiode, 60 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode ter plaatse van woningen van derden en ter plaatse van de controlepunten op 50 meter. De piekniveaus worden met name veroorzaakt door het optrekken en passeren van voertuigen”.

Ontvangerpunt		Geluidbelasting [dB(A)]					
		Dag 7 – 19 u		Avond 19 – 23 u		Nacht 23 – 7 u	
		$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}	$L_{Ar,LT}$	L_{Amax}
Rekenpunten ter plaatse van woningen van derden							
01	Witrijt 1	39	56	-	-	20	46
02	Witrijt 1	35	56	-	-	20	46
03	Denestraat 31	43	60	-	-	24	51
04	Denestraat 29	43	61	-	-	26	52
05	Denestraat 27	43	60	-	-	26	51
06	Denestraat 25	42	60	-	-	27	52
07	Denestraat 23	43	59	-	-	26	52
08	Denestraat 21	43	59	-	-	26	52
09	Denestraat 19	42	58	-	-	25	50
10	Denestraat 17	42	57	-	-	24	48
11	Denestraat 20	42	55	-	-	22	45
12	Denestraat 20	42	57	-	-	21	45
13	Nieuwbouw Denestraat	42	58	-	-	22	46
14A	Appartementen laag 1	36	52	-	-	16	40
14B	Appartementen laag 2	37	54	-	-	17	41
14C	Appartementen laag 3	39	55	-	-	18	42
14D	Appartementen laag 4	41	56	-	-	19	44
14E	Appartementen laag 5	42	56	-	-	20	44
15A	Appartementen laag 1	38	52	-	-	16	41
15B	Appartementen laag 2	39	53	-	-	17	41
15C	Appartementen laag 3	40	54	-	-	18	42
15D	Appartementen laag 4	41	56	-	-	19	43
15E	Appartementen laag 5	42	56	-	-	20	44
Controlepunten 50 meter terreingrens							
C01	50 meter noord	38	59	-	-	18	43
C02	50 meter noord	45	60	-	-	23	51
C03	50 meter noord	43	60	-	-	18	46
C04	50 meter oost	42	60	-	-	17	43
C05	50 meter oost	42	60	-	-	19	42
C06	50 meter oost	42	59	-	-	19	40
C07	50 meter zuid	42	58	-	-	19	43
C08	50 meter zuid	43	59	-	-	21	44
C09	50 meter zuid	42	60	-	-	21	45

Tabel 4-3 Berekende geluidsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie Wagricom B.V. (tabel 4, bijlage 5, Geurts)

]

4.5.2 Indirecte geluidhinder

Indirecte hinder als gevolg van aan- en afrijdend verkeer is berekend op de voorgevel van de woning Witrijt 1. De ontsluiting van het bedrijf vindt in zijn geheel via deze route plaats. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de berekeningen verkeerslawaai weergegeven.

Ontvangerpunt		Geluidbelasting [dB(A)]		
		Dag 7 – 19 u	Avond 19 – 23 u	Nacht 23 – 7 u
01	Witrijt 1	47	-	31
02	Witrijt 1	48	-	32

Tabel 4-4 Resultaten berekening wegverkeerslawaai (indirecte geluidhinder) (Tabel 5, bijlage 5, Geurts)

Het onderzoeksbureau concludeert dat in dit geval voldaan kan worden aan de voorkeurs-grenswaarde zoals gesteld in de circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer met betrekking tot vergunningen" d.d. 8 september 1994, van 50, 45 en 40 dB(A) etmaalwaarde. Indirecte hinder is hierdoor niet te verwachten.

4.5.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen concludeert Geurts Technisch Adviseurs B.V. blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen in de Wet geluidhinder. Hiermee is het plan ten aanzien van het onderdeel geluid niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De geluidsaspecten zijn onderzocht maar overschrijden niet de wettelijke grenswaarden. Er is ook geen hoger grenswaarde besluit noodzakelijk voor deze plannen.

4.6 BODEM

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgronden (Hoge enkeerdgronden). In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In de omgevingsvergunning worden gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Voor de erfverharding en de beoogde bedrijfsgebouwen zullen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg voor het planvoornemen.

4.7 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Staatsblad 2007, 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.7.1 Onderzoek luchtkwaliteit PM 10

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over de luchtkwaliteit in Nederland. Deze gegevens dateren uit 2019. De concentratie fijn stof (PM10) in de omgeving van het plangebied is circa 18,4 µg per m^3.

Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de planomgeving. Er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de wettelijke normen is dit het geval als de achtergrondconcentratie fijnstof de norm van 40,0 µg/m^3 niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. In het kader van een worst-case analyse is de bijdrage van de herbestemming ten aanzien van de achtergrondconcentratie fijn stof berekend. Ook is berekend of het plan zal leiden tot meer overschrijdingsdagen per jaar. In bijlage 9 zijn de uitkomsten van de berekeningen opgenomen. In tabel 4-5 zijn de uitkomsten van de berekeningen opgenomen zoals deze zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Isl3-a. Voor de input is aangesloten bij het model dat ook is gebruikt voor het akoestisch onderzoek. Hierbij beperken wij ons tot het onderzoek naar het voorkeursmodel vanuit de initiatiefnemer omdat uit het geluidsonderzoek is gebleken dat dit model de milieutechnisch voorkeur heeft ten aanzien van het aspect geluid.

Te beschermen object Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [dagen]
Witrijt 1	140 257	375 410	18.42	6.5
Witrijt 1	140 251	375 411	18.42	6.5
Denestraat 31	140 171	375 342	18.42	6.5
Denestraat 29	140 175	375 327	18.42	6.5
Denestraat 27	140 180	375 309	18.42	6.5
Denestraat 25	140 184	375 294	18.42	6.5
Denestraat 23	140 186	375 277	18.42	6.5
Denestraat 21	140 191	375 238	18.42	6.5
Denestraat 19	140 195	375 238	18.42	6.5
Denestraat 17	140 203	375 213	18.42	6.5
Denestraat 20	140 244	375 161	18.42	6.5
Denestraat 20	140 247	375 157	18.42	6.5
Nieuwbouw Denestraat	140 166	375 364	18.42	6.5
Nieuwbouwappartementen	140 145	375 423	18.42	6.5
Nieuwbouwappartementen	140 134	375 412	18.42	6.5

Tabel 4-5 Uitkomsten isl3-a berekeningen fijn stof PM 10

Deelconclusie PM 10

De achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) en het maximale aantal toegestane overschrijdingsdagen voldoet ook na de herbestemming ter plaatse van omliggende getoetste woningen aan de wettelijke normen en er is daarom ter plaatse van de omliggende woningen aan de Witrijt, Rouwenbogt en Denestraat sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van fijn stof (PM10). Dit woon- en leefklimaat wordt ook niet substantieel slechter door deze herbestemming, gezien het verschil tussen de bestaande achtergrondconcentratie en de berekende achtergrondconcentratie in de beoogde situatie.

4.7.2 Onderzoek luchtkwaliteit PM 2,5

Naast aan fijn stof (PM 10) moet er sinds 1 januari 2015 ook getoetst worden aan de grenswaarde voor zeer fijn stof van PM2,5. Dat speelt bijvoorbeeld bij het verlenen van een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het besluit moet een gemeente of provincie onderbouwen, dat aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan. Voor de vergunningverlening en de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM2,5 van belang. Deze grenswaarde is 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter).

De concentratie van zeer fijn stof (PM2,5) in de omgeving van het plangebied aan de Witrijt, Rouwenbogt en Denestraat verschilt weinig en is circa 11 µg/m³ zo blijkt uit de geraadpleegde kaarten van de RIVM (geodata.rivm.nl). Er wordt in dit plan dus in de bestaande situatie ruim voldaan aan deze norm ten aanzien van het woon- en leefklimaat op het gebied van fijn stof (Pm 10) en zeer fijn stof (PM 2,5).

Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de planomgeving. Er moet ook met betrekking tot zeer fijn stof sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van een worst-case analyse is ook de bijdrage van de herbestemming ten aanzien van de achtergrondconcentratie zeer fijn stof berekend. Ook is berekend of het plan zal leiden tot meer overschrijdingsdagen per jaar. In bijlage 9 zijn de uitkomsten van de berekeningen opgenomen. In

tabel 4-6 zijn de uitkomsten van de berekeningen opgenomen zoals deze zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Isl3-a.

Te beschermen object Naam:	RD X Coord. [m]	RD Y Coord. [m]	Concentratie [microgram/m3]	Overschrijding [dagen]
Witrijt 1	140 257	375 410	11.260	n.v.t.
Witrijt 1	140 251	375 411	11.260	n.v.t.
Denestraat 31	140 171	375 342	11.260	n.v.t.
Denestraat 29	140 175	375 327	11.260	n.v.t.
Denestraat 27	140 180	375 309	11.260	n.v.t.
Denestraat 25	140 184	375 294	11.260	n.v.t.
Denestraat 23	140 186	375 277	11.260	n.v.t.
Denestraat 21	140 191	375 238	11.260	n.v.t.
Denestraat 19	140 195	375 238	11.260	n.v.t.
Denestraat 17	140 203	375 213	11.260	n.v.t.
Denestraat 20	140 244	375 161	11.260	n.v.t.
Denestraat 20	140 247	375 157	11.260	n.v.t.
Nieuwbouw Denestraat	140 166	375 364	11.260	n.v.t.
Nieuwbouwappartementen	140 145	375 423	11.260	n.v.t.
Nieuwbouwappartementen	140 134	375 412	11.260	n.v.t.

Tabel 4-6 Uitkomsten isl3-a berekeningen fijn stof PM 2,5

Deelconclusie PM 2,5

De achtergrondconcentratie zeer fijn stof (PM2,5) ook na de herbestemming ter plaatse van omliggende getoetste woningen aan de wettelijke normen en er is daarom ter plaatse van de omliggende woningen aan de Witrijt, Rouwenbogt en Denestraat sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van zeer fijn stof (PM2,5). Dit woon- en leefklimaat wordt ook niet substantieel slechter door deze herbestemming, gezien het verschil tussen de bestaande achtergrondconcentratie en de berekende achtergrondconcentratie in de beoogde situatie.

4.7.3 Conclusie met betrekking tot fijn stof

Het aspect fijn stof is onderzocht voor de beoogde bedrijfsopzet van de initiatiefnemer. Ter plaatse van omliggende woningen rondom het plangebied aan de Witrijt, Rouwenbogt en Denestraat is de fijn stof concentratie in de huidige als beoogde situatie ver onder de wettelijke normen (PM 10 en PM 2,5). Ook komt ten aanzien van fijn stof (PM 10) er niet meer overschrijdingsdagen bij ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect fijn stof is hiermee uitgebreid onderzocht en staat niet in de weg voor de herbestemming van dit bedrijf. De herbestemming leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden op het gebied van fijn stof.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):
   - Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6}/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6}/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.
2. Groepsrisico (GR):
   - Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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

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

4.8.1 Onderzoek

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid of in de nabijheid daarvan. Het meest nabijgelegen object (Gasdepot Zuid - Bladel "de Sleutel") is gelegen op 1,4 kilometer. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de risicokaart weer. Het plangebied is blauw omcirkeld.

Figuur 4-7 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (blauw is plangebied) (nederland.risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de deelgebieden geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd, ook wordt geen nieuw kwetsbaar object toegevoegd door dit plan. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

4.8.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Het bedrijf zelf vormt tevens geen risico voor de veiligheid van de omgeving.

4.9 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming is het Nationale beleidskader en bepalend voor de soorten- als gebiedsbescherming.

Er is in het kader van dit bestemmingsplan een Natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming door Fopma Natuuradvies (28 mei 2021, rapport 2021-492). Dit rapport is bijgevoegd in bijlage 5. Wij zullen de bevindingen van deze ervaren veldecoloog bespreken in deze paragraaf.

In de natuurtoets is onderzocht of er een ontheffing nodig is voor het verstoren van soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook is onderzocht of er een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd bij de provincie. De volgende onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

1. *Komen er natuurwaarden voor, waarvoor het noodzakelijk is om een uitgebreide natuurtoets met mitigatieplan te laten uitvoeren om te beoordelen in hoeverre het project handelingen bevat die in strijd zijn met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming).*
2. *Zijn er mogelijke effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelen waardoor er een passende beoordeling gemaakt moet worden (gebiedsbescherming / Wet natuurbescherming).*

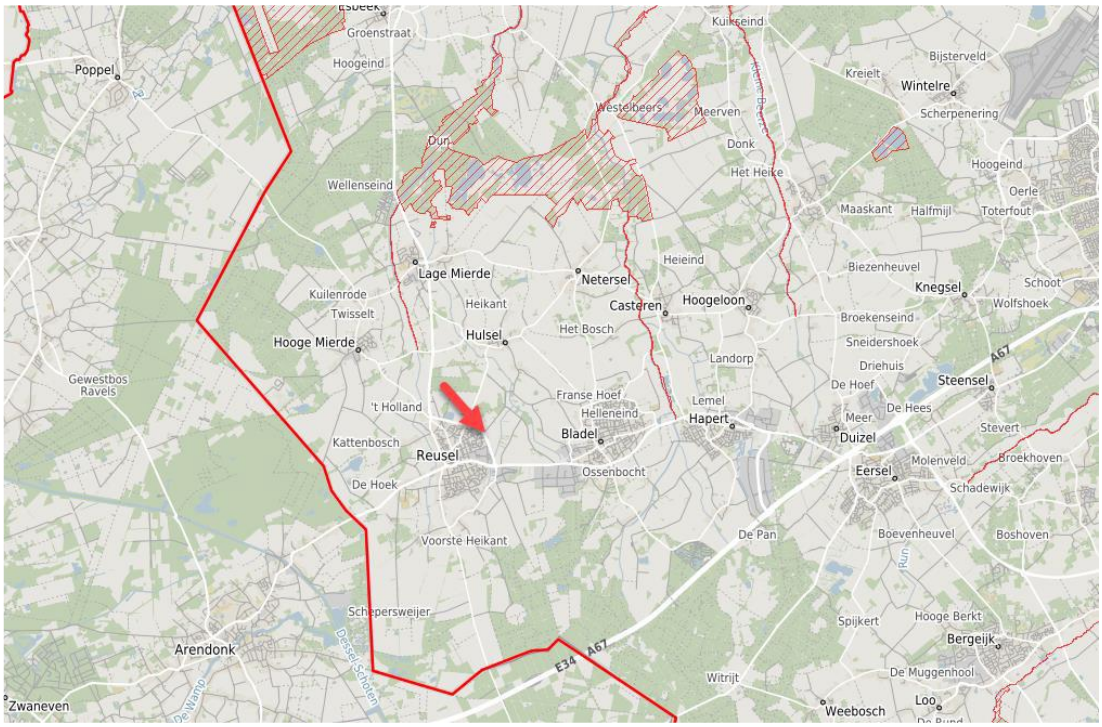
In de navolgende sub paragrafen gaan wij in op deze onderzoeksvragen.

4.9.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming.

De natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Op grond van de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands aangewezen en beschermd. Per 1 januari 2017 is dit beschermingsregime opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de gemeente Reusel-De Mierden het Natura 2000-gebied ‘Kempenland-West’ gelegen. Figuur 4-8 geeft de ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van dit gebied weer. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van dit gebied.



Figuur 4-8 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Kempenland-West

Doordat het plangebied op meer dan 500 meter afstand van het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied ligt kunnen ‘overige effecten’ van gebruik, bouw en sloop op het gebied bij voorbaat worden uitgesloten. Dit geldt niet voor de mogelijke effecten van bouw/sloop fase en de gebruiksfase met betrekking tot stikstofdepositie. Middels het modelprogramma Aerius zijn voor de bouw/sloop en de gebruiksfase zogenaamde Worst case berekeningen gemaakt om te beoordelen of de uitstoot van NOx door de werkzaamheden kan leiden tot stikstofdepositie die groter is dan 0,00 mol/hectare/jaar. De berekeningen zijn opgenomen in een rapport dat is bijgevoegd in bijlage 7. Uit de berekeningen blijkt dat er geen effecten groter dan 0,00 mol/hectare/jaar zijn te verwachten in de aanleg- als gebruiksfase.

4.9.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende bescherming categorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De provincie is hierbij het bevoegde gezag, indien noodzakelijk kan de gemeente bij de provincie een ontheffing aanvragen.

Door de veldecoloog Albert Fopma van Fopma Natuuradvies is op 5 december 2018 een veldbezoek gepleegd en een tweede bezoek op 25 mei 2021, waarin de eventuele effecten op soorten zijn beoordeeld. De bevindingen zijn opgenomen in een natuurtoets zoals bijgevoegd in bijlage 6 bij deze toelichting. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste bevindingen samengevat:

Tabel 7. Overzicht conclusies aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb-ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits..	Nee	Nee	De kap van bomen en heesters moet in de winter plaatsvinden. Het terrein moet voor het broedseizoen bouwrijp zijn gemaakt. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart – 15 juli (zie voetnoot hoofdstuk 5). Zie verder paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

Tabel 4-7 Overzicht aangaande verstoring en de eventueel te nemen vervolgstappen

De ecoloog concludeert (Natuurtoets, 28 mei 2021, pg. 27) dat er geen effecten op jaarrond beschermde vogelsoorten zijn te verwachten. De aanwezigheid en effecten op vleermuizen worden uitgesloten. Desalniettemin wordt aangeraden de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Denk aan het verbouwen van de langgevelboerderij en sloop bijgebouwen. Het broedseizoen loopt grofweg van 15 maart – 15 juli.

Het terrein is geschikt voor grondgebonden zoogdieren zoals huisspitsmuis, huismuis, Bruine rat, Bosmuis etc. Deze soorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Voor overige soorten geldt volgens de ecoloog ook dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Tijdens de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met deze soorten, zodat zo min mogelijk verstoord zal worden.

Er worden voor dit plan een aantal bomen gekapt, maar ergens anders binnen het plangebied worden nieuwe bomen geplant. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode van 15 maart tot en met 15 augustus worden aangehouden. Het verdient aanbeveling de kapwerkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is dan niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van de opmerkingen vanuit de gemeente en omgevingsdienst op het eerste rapport van de ecoloog uit 2018 zijn aanvullende foto’s toegevoegd van de te slopen gebouwen en de te kappen beplanting. Deze foto’s zijn recent en gemaakt in het veldbezoek van 25 mei 2021. Daarnaast is een specifiek advies (5) opgenomen voor de aanleg en inrichting van akkerlanden gericht op patrijzen of akkervogels.

Het Waterschap heeft geadviseerd om waterbergende voorzieningen aan te leggen rondom het erf op de hoger gelegen gronden. Er is hierbij aansluiting gezocht bij advies 4 van de ecoloog inzake natuur inclusief bouwen om droge greppels direct aansluitend aan de beplanting aan te leggen. De infiltratievoorzieningen zullen veelvuldig droogstaan en hiermee geschikt zijn voor kleine marterachtigen. De poel en de wadi aan de oostzijde van het plangebied draagt bij aan het voedselaanbod voor kleine marterachtigen.

Met voorgaande opmerkingen wordt gevolg gegeven aan de opmerkingen van de Odzob als aan opmerkingen van interne ecologisch deskundige binnen de gemeente Reusel-De Mierden. De conclusie is, zoals ook bevestigd door de deskundige van de Odzob en gemeente dat de conclusie van de veldecoloog zoals weergegeven in tabel 4-5 aannemelijk en navolgbaar zijn. Hiermee staat het aspect soortenbescherming niet in de weg voor realiseren van het planvoornemen.

4.9.3 Natuur netwerk Brabant

Het plangebied is buiten maar wel aangrenzend aan het Natuur netwerk Brabant gelegen. De externe werking van de planontwikkeling op dit gebied is beoordeeld door de Ecoloog in het kader van het ecologisch onderzoeksrapport zoals opgenomen in bijlage 6 onder hoofdstuk 6 van het rapport. De ecoloog concludeert het volgende: *"Het direct aangrenzende water valt onder het beheertype 'N03.01 Beek en Bron' en de daarnaast houtopstanden onder het beheertype 'N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos'. Binnen de houtopstanden en in het open gebied liggen nog een drietal poelen, welke vallen onder het beheertype 'L01.01 Poel en kleine historische wateren'.*

Brabant kent een externe werking voor NNB (muv emissies via lucht en water). Als demoveld zal het gebruik van het akkerperceel vergelijkbaar zijn of mogelijk iets intensiever dan nu. Maar door de aanleg van de poel met wadi grenzend aan NNB (die de bestemming natuur krijgt), wordt met het demoveld afstand gehouden tov bestaande NNB. Door deze buffer zijn geen negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van de NNB te verwachten. De verwachting is dat dit mogelijk zelfs een positief effect kan hebben. Een extra poel kan de migratie van amfibieën in het gebied bevorderen. Er wordt als het ware een extra stapsteen aan het gebied toegevoegd.

Opgaande beplanting zou een afschermde werking kunnen hebben, echter dit is gezien de vereiste openheid cf. de voorgenomen planregels niet toegestaan. Negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten. Verdere toetsing aan het NNB is niet nodig".

Het ecologisch onderzoek in combinatie met de voorgestelde landschappelijke inpassing is beoordeeld door specialisten van de Omgevingsdienst zuid oost Brabant (Odzob), hun conclusie is ten aan zien van de plannen en waterbergende voorziening: *"Door deze buffer zijn geen negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van de NNB te verwachten. […] Kortom, NNB-toets met compensatie is niet aan de orde".*

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek zijn negatieve effecten niet verwacht ten opzichte van het nabijgelegen natuurnetwerk Brabant. Om niet alleen geen afbreuk te doen maar om in het kader van maatschappelijke meerwaarde bij te dragen aan de ambities ten aanzien van de natuurontwikkeling in het natuurgebied worden extra maatregelen voorgesteld in het plangebied. Hiervoor is de ecoloog gevraagd om advies uit te brengen over natuur inclusief bouwen.

In het ecologisch rapport is in bijlage 6 een lijst met adviezen opgenomen ten aanzien van de diverse soorten in de omgeving van het plangebied. Uit de adviezen blijkt dat bijvoorbeeld de aan te leggen landschappelijke inpassing in de vorm van beplantingszones rondom het bedrijf en de aanleg van groene oevers rondom de Wadi een leefgebied kunnen zijn voor kleine marterachtigen. Uit advies 4 volgt ten aanzien van de kleine marterachtigen tevens dat het voedselaanbod kan worden vergroot door het graven van een poel, vandaar dat er ook een watervoerende poel is opgenomen in de natuurcompensatie.

Om de ambities ten aanzien van de patrijs en andere akkervogels in het NNB gebied te ondersteunen wil de initiatiefnemer zich conformeren aan het inzaaien van een akkerrand van 5 meter breed. Deze zal parallel aan het beoogde wandelpad in oost-west richting jaarlijks worden aangelegd. Op basis van advies 5 in bijlage 6 van het ecologisch onderzoek is hierdoor een positief effect op de akkervogels te verwachten ten opzichte van de reguliere maisteelt op dit perceel.

4.9.4 Conclusie

Er zijn geen effecten ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant) te verwachten. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor het bedrijf in het plangebied is niet noodzakelijk, zo blijkt uit de uitgevoerde stikstofberekeningen van bouw/sloop en gebruiksfase.

Als de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd dan kunnen effecten op broedvogels worden voorkomen en is er voor de vogels geen ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is voor de overige natuurwaarden geen ontheffing noodzakelijk.

4.10 WATERPARAGRAAF

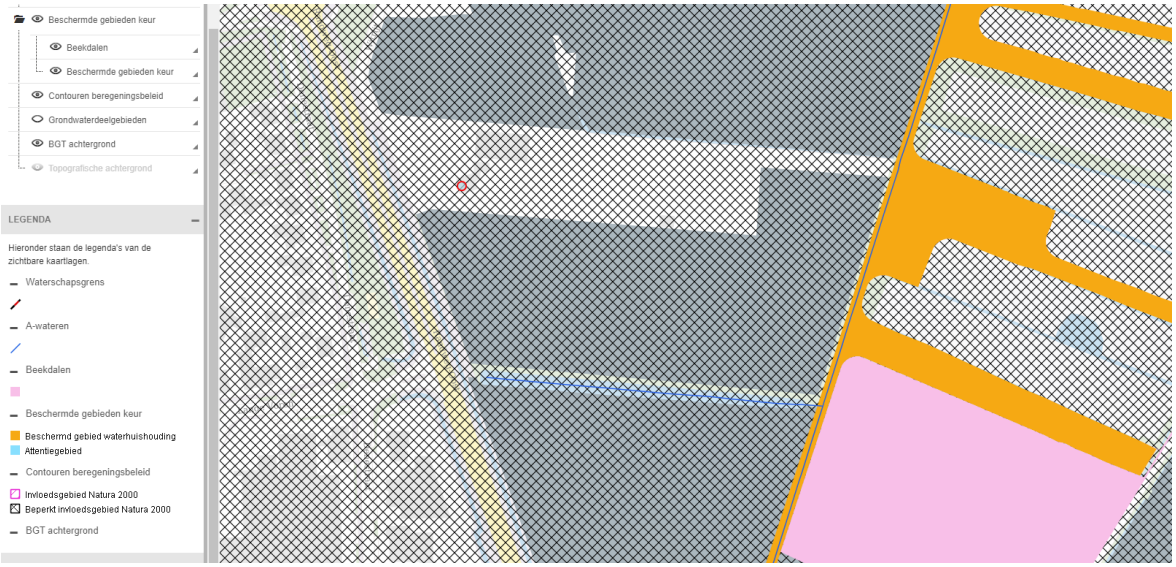
4.10.1 Inleiding

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. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.10.2 Relevant beleid

KEUR

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de “Keur Waterschap De Dommel 2015” van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.



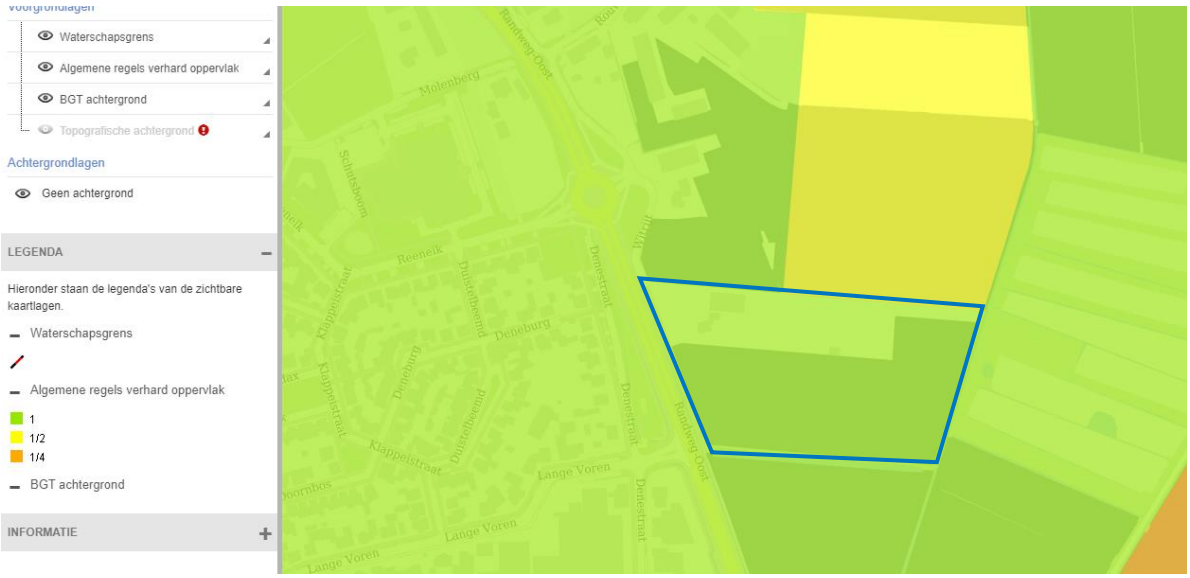
Figuur 4-8 Uitsnede kaart ‘Beschermde gebieden Keur’ Waterschap de Dommel (1-6-2021)

Bovenstaande figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de keurkaart beschermingsgebieden van de ‘Keur’. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in het grondwaterdeelgebied: ‘Westelijke zandgronden’. Uit onderstaande figuur van de legger ‘oppervlaktewaterlichamen 2018’ blijk dat ten zuiden en oosten van het plangebied leen A-watergang

ligt in de vorm van een sloot die afwatert in noordelijke richting. Aan de noordzijde en westzijde liggen B-watergangen die afwateren op de A-watergangen rondom het plangebied. Langs de A-watergangen liggen beschermingszones van 5 meter breed en aan de oostzijde ligt een ambitie voor de realisatie van een natuurvriendelijke oever. Voor de realisatie van de natuurvriendelijke oever is een profiel van vrije ruimte van 5 meter vanaf de insteek van de sloot van toepassing. Ten oosten van het plangebied liggen beschermde gebieden voor de waterhuishouding en attentiegebieden ter plaatse van de natuurgebieden (NNB). De A-watergang aan de oostzijde van het plangebied tevens een beekdal van de rouwenbogtloop, dit betreft een beekje dat ontspringt in dit gebied en uitmond in de Raamloop.

Figuur 4-9 Uitsnede legger 'Oppervlaktewaterlichamen 2018', locatie Witrijt 3

In figuur 4-10 is een uitsnede weergegeven van de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater' door verhard oppervlak. Uit deze keurkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een voor verharding gevoelig oppervlak gezien het feit dat er een factor 1 aan wordt toegekend. Deze factor is bepalend bij het berekenen van de benodigde waterbergende voorziening voor de gecontroleerde afvoer van regenwater vanaf de verharding.



Figuur 4-10 Uitsnede keurkaart algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak (blauw is plangebied)

WATERBEHEERPROGRAMMA 2022-2027 - WATER ALS BASIS VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. 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.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze 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 maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

GEMEENTELIJK RIOLERINGSPLAN 2017-2021

Het waterbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden is opgenomen in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (vGRP). Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

Hemelwater mag niet worden geloosd op het vuilwaterriool. Het hemelwater dient daarom in de bodem te infiltreren of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op plaatsen waar sprake is van grote dakoppervlakken wordt rechtstreekse (gebufferde) lozing van dakwater naar de bodem of het oppervlaktewater voorgeschreven (Bouwbesluit). Op deze manier wordt vervuiling van afstromend hemelwater door contact met verontreinigde oppervlakken (straatvuil) voorkomen. Voor de verwerking van afstromend hemelwater van intensief gebruikte terrein- en wegverhardingen streeft de gemeente naar het toepassen van zuiverende voorzieningen, zoals een bodem/bermpassage, voordat lozing naar het oppervlaktewater plaatsvindt.

Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk neutraal worden uitgevoerd. Het doel hierbij is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het oppervlaktewater wordt geloosd.Onder een uitbreiding wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd aan de grenzen van bestaande bebouwing (direct langs de bebouwde kom). Onder inbreiding wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd binnen bestaande bebouwing (in de bebouwde kom). Bij nieuwe in- en uitbreidingen wordt te allen tijde het proces van de watertoets gevolgd. In dit geval is sprake van een uitbreiding zoals bedoeld in het gemeentelijke rioleringsplan.

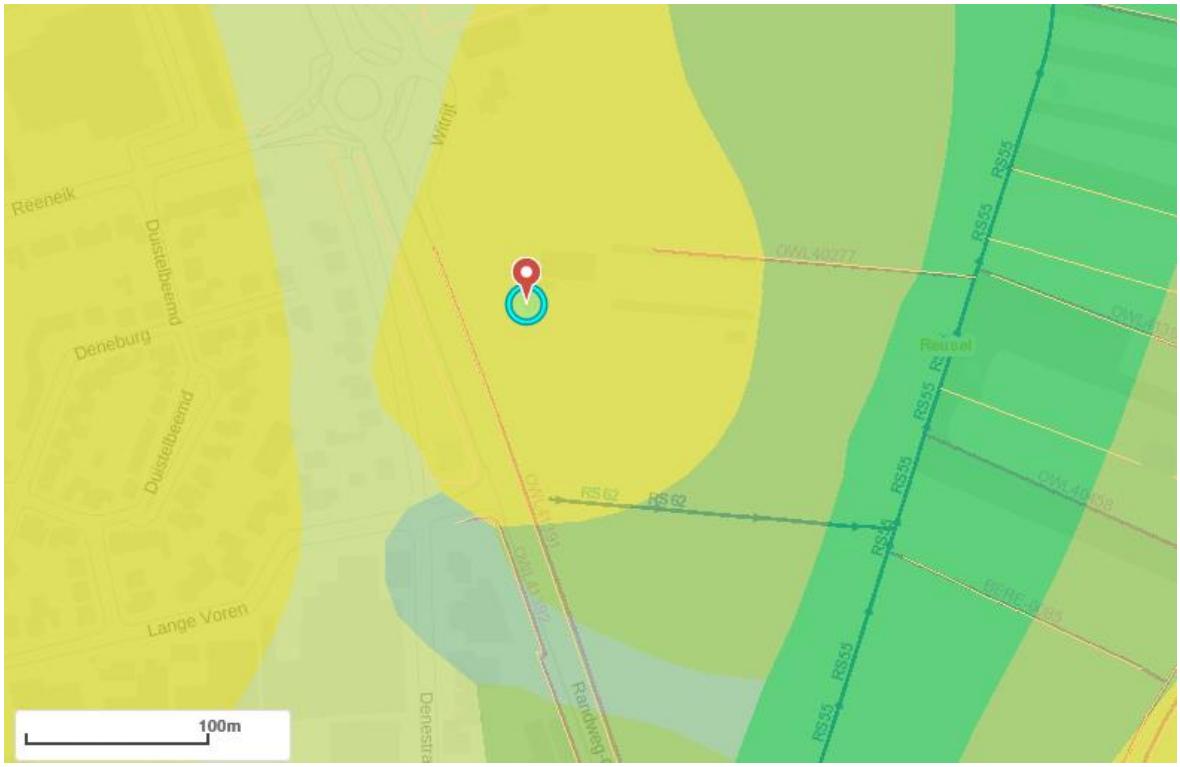
Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen worden de keurregels gevolgd en de gemeentelijke eisen voor de verschillende fasen van het project zoals opgenomen in het gemeentelijke PVE. De gemeente toetst op basis van onderstaande criteria, waarbij deze ook gelden voor burgerlijke initiatieven:

- Ontwerp hemelwaterafvoer: bui 8, aandacht voor vormgeving van de openbare ruimte zodanig dat zoveel mogelijk extra water bij zwaardere buien kan worden geborgen;
- Ontwerp compensatieberging: 20 mm indien het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m2, zorgdragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool;
- Ontwerp compensatieberging: 60 mm indien het verhard oppervlak groter is dan 500 m2, zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur.

Voor verwerking van hemelwater als gevolg van wijziging van verhard oppervlak gelden dezelfde, bovenstaande eisen zoals gesteld aan in- en uitbreidingen.

4.10.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

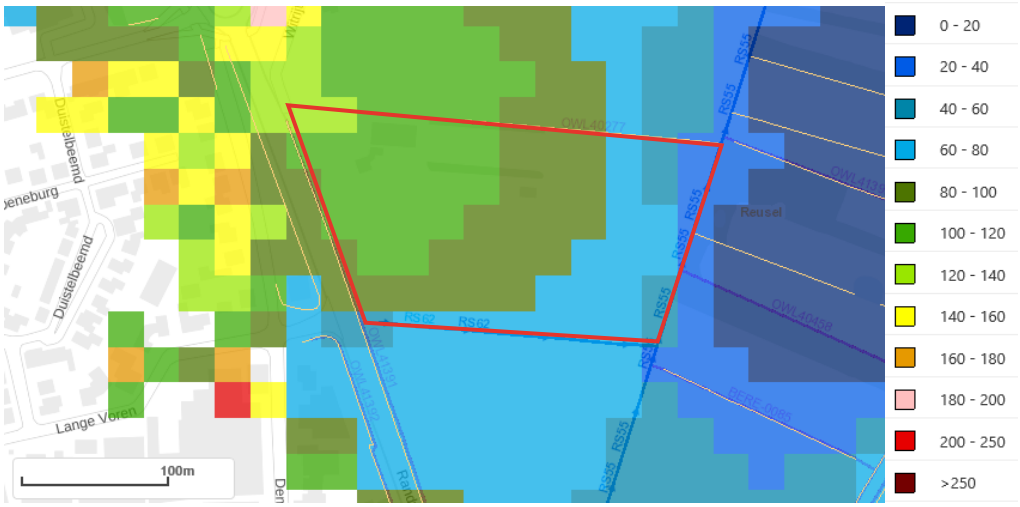
In onderstaande figuur is de geomorfologische situatie in het plangebied in beeld gebracht. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit een ‘peervormige’ dekzandrug, aangegeven met een gele kleur. Richting de oostzijde loopt het plangebied over in een beekdal glooiing (legergroen) en rondom de Rouwenbogt loop en ten westen hiervan ligt een beekdalbodem zonder veen (grasgroen).



Figuur 4-11 Geormorfologische kaart van het Waterschap De Dommel (aangeleverd door het Waterschap)

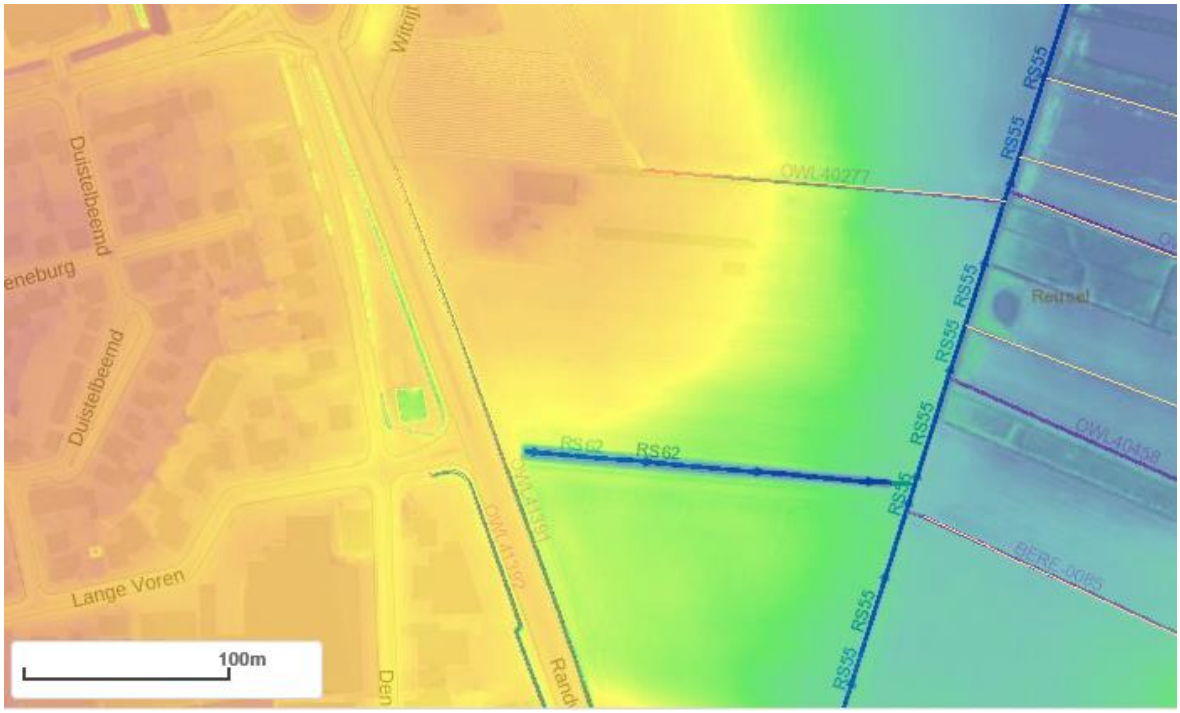
Het plangebied loopt af naar de oostzijde, hierdoor is er sprake van een lagere grondwaterstand in het westen van het plangebied dan aan de natter oostzijde. Aan de westzijde is sprake van een

Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 80 – 100 cm beneden maaiveld. Naarmate het plangebied dichter bij het beekdal in de oostzijde komt is de grondwatertrap lager. Hier is de GHG 20-40 centimeter onder het maaiveld.



Figuur 4-12 Uitsnede digitale GHG kaart van het Waterschap De Dommel (aangeleverd door het Waterschap), met de rode lijn is het plangebied aangeduid.

Uit de uitsnede van de actuele hoogtekaart blijkt het aflopende terrein richting de Rouwenbogtloop. Op de hoogste gelegen delen van het plangebied (ter plaatse van de woning en bestaand bijgebouw) is de hoogte ruim 31 meter boven NAP. Op het meest laagste gelegen gebied aan de oostzijde langs de beek is de hoogte 29 meter boven NAP.De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een zwarte enkeerdgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand.



Figuur 4-13 Uitsnede digitale Hoogtekaart van het Waterschap De Dommel (aangeleverd door het Waterschap)

4.10.4 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De 4e herziening van deze beleidsregels is toegepast in dit plan.

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 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Toename verhard oppervlakte

In onderstaande tabel is op basis van de inventarisatie van het verharde oppervlakte in de situatieschetsen in bijlage 1 en 2 de toename van het verhard oppervlakte berekend. Hierbij is buiten beschouwing gelaten het onverharde pad richting het ten zuiden gelegen agrarische perceel. Deen half verhard aangelegde parkeerplaatsen aan de voorzijde en achterzijde van het bedrijf zijn wel meegenomen als verhard oppervlakte, als ‘worst case’ benadering.

Bestaande situatie	m2	
Verharding	711	
Bebouwing	566	+
	1277	

Nieuwe situatie	m2	
Verharding bestaand	711	
Verharding nieuw	4991	
Halfverharding	467	
Bebouwing bestaand (minus sloop)	472	
Bebouwing nieuw	4470	+
	11.111	

Toename verhard oppervlakte

	m2	
Bestaand	1277	
Nieuw	11.111	+
Toename	**9834**	

Tabel 4-7 Berekening toename van verhard oppervlakte

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m^2 of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist. Hiervoor geldt de volgende formule: *Benodigde retentiecapaciteit (in m_3) = toename verhard oppervlak (in m_2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.* Daarnaast gelden er de volgende voorwaarden:

- Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:
  De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor de toename van verhard oppervlakte zullen waterbergende voorzieningen worden aangelegd binnen het plangebied. Het waterretentiegebied dient een retentiecapaciteit te hebben van 590 m^3 op basis van de ingevulde volgende formule: *Benodigde retentiecapaciteit (in m_3) = toename verhard oppervlak (in m_2) x 1 x 0,06.*

4.10.5 Waterberging

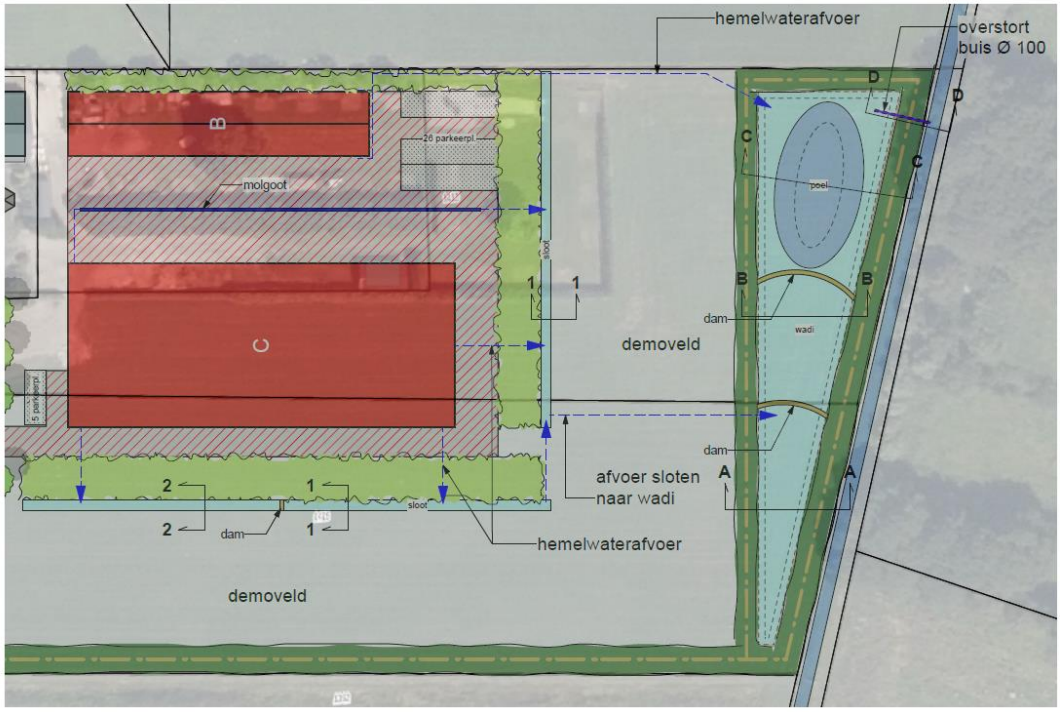
In overleg met deskundige van het waterschap en gemeente is samen met de initiatiefnemers een plan opgezet om te komen tot een waterberging in het plangebied. Uitgangspunt bij de voorzieningen is om zoveel mogelijk water te laten infiltreren op de hoogste delen van het plangebied (westzijde). Daarnaast is het plan om een deel van het hemelwater van de loods direct te lozen op een te realiseren poel, hiermee wordt de poel gevoed met het schoonste hemelwater, wat ten gunste komt aan de natuurkwaliteit van de poel. In drogere tijden kan het eens in de paar jaar voorkomen dat de poel alsnog droog valt, dit is in principe positief voor het beoogd gebruik als amfibieën poel. Het droogvallen voorkomt dat er vissen in de poel komen, die de amfibieën(eitjes) opeten.

Als randvoorwaarde bij het ontwikkelen van de waterberging is het beheer van de Rouwenbogt aan de oostzijde van het plangebied van belang. De Rouwenbogt wordt via het plangebied beheerd (geschouwd) door het Waterchap. Hiervoor wordt een strook van 5 meter vrijgehouden tussen de aan te leggen wadi/poel en de insteek van de Rouwenbogt voor het beheer en onderhoud van de Rouwenbogt.

De waterbergende voorzieningen zijn in figuur 4-14 weergegeven door de landschapsarchitect en bestaat uit een gekoppeld watersysteem gebaseerd op zo langzaam mogelijke afvoer en zoveel mogelijk infiltratie.

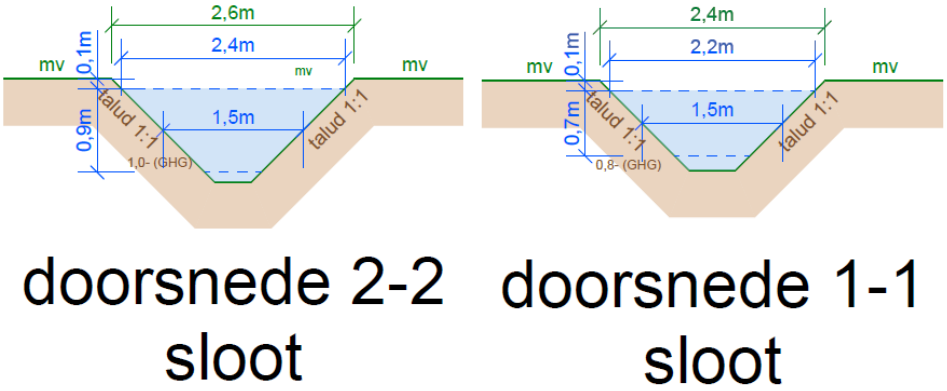
Figuur 4-14 Uitsnede bijlage 10 van waterbergende voorzieningen

In figuur 4-14 zijn met de blauwe lijntjes de hemelwater afvoeren in beeld gebracht vanaf het bedrijf, komende vanaf de verharding en het hoofdgebouw. De paarse lijn geeft de hemelwaterafvoer weer vanaf de noordelijke loods, deze loost direct op de watervoerende poel. Het hemelwater vanaf de verharding op de 10 meter brede erfbeplantingzones. Vervolgens zal het water twee brede greppels bereiken aan de buitenzijdes van de erfbeplantingzones. Het hemelwater vanaf het dak van het hoofdgebouw wordt direct geloosd op de greppels. Om gebruik te maken van de lagere GHG aan de westzijde van het plangebied wordt de zuidelijke sloot opgedeeld in twee zones, gescheiden door een dam die zo is ontworpen dat de greppel praktisch geheel kan worden gebruikt als waterberging. Centraal tussen gebouwen B en C wordt een molgoot aangelegd in de verharding, deze goot watert in oostelijke richting af richting de erfbeplanting. In bijlage 10 zijn technische doorsneden opgenomen van de verschillende voorzieningen, in onderstaande figuur is hier een uitsnede van gegeven.



Figuur 4-15 Uitsnede Si-03 bijlage 10 met waterbergende voorzieningen en aanduidingen

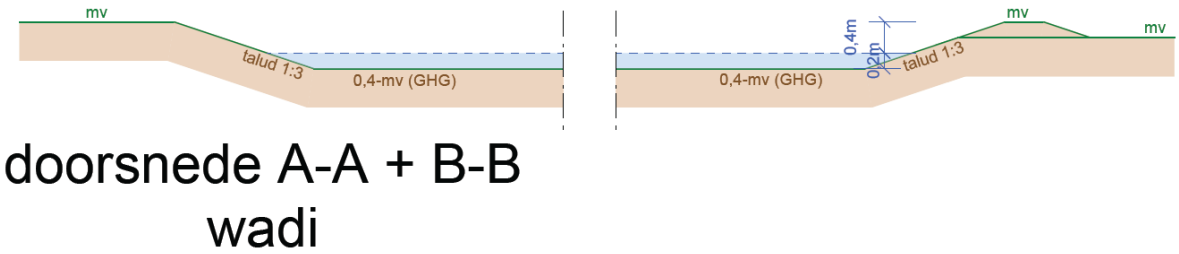
In figuur 4-16 zijn de doorsneden van de greppels weergegeven. Hieruit blijkt dat het westelijke deel van de zuidelijke greppel de breedste en diepste greppel wordt, om hier zoveel mogelijk water te kunnen bergen. Deze berging zal vervolgens overstromen richting het oostelijke deel van de zuidelijke greppel via de dam. Hierbij is rekening gehouden met een waking van 10 centimeter. De oostelijke greppel is tevens ontworpen conform doorsnede 1-1. Alle greppels hebben een gemiddeld watervoerend pakket van 1,5 meter breed. In deze greppels zal het merendeel van de infiltratie plaatsvinden.



Figuur 4-16 Doorsneden Si-03 bijlage 10 van waterbergende greppels

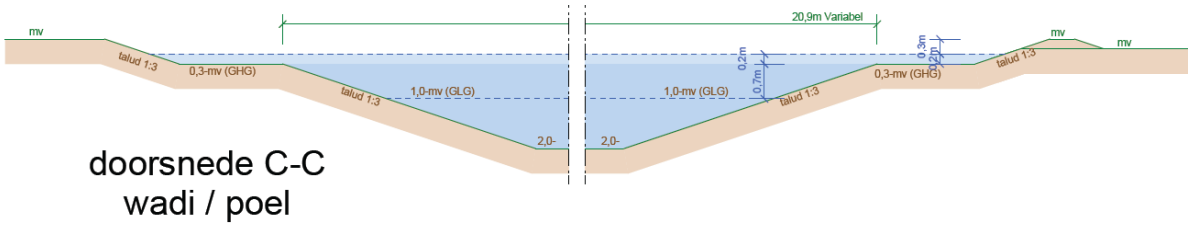
Bij zware buien zullen de greppels gaan lozen op de wadi via een PVC buis die op voldoende diepte wordt gelegd maar waarbij gebruik gemaakt wordt van een soort van cyflon constructie die pas vol loopt op het moment dat de wakingsgrens in de greppel wordt overschreden.

In de wadi voorziening is tevens gebruikt gemaakt van twee dammen om te komen tot een trapsgewijze afvoer richting zone C waarin de poel ligt. Er wordt onderscheid gemaakt in de tekening in zones A, B en C. In de zones A en B is sprake van een GHG van 0,4 meter, hier wordt rekening gehouden met een waking van 0,2 meter. Hier kan dus een waterberging gerealiseerd worden van 0,2 meter. Als zone A vol staat met 0,2 meter water dan loopt het water over de dam richting zone B enz. Zie onderstaande doorsnede van zones A en B. Omdat het maaiveld afloopt naar het oosten wordt een kleine dam aan de oostzijde van de wadi opgericht om de gehele wadi te kunnen benutten.



Figuur 4-17 Doorsneden Si-03 bijlage 10 van de Wadi zone A en B

In zone C is de permanent watervoerende poel gelegen, dit is het natste deel van het terrein en dit heeft een GHG van 0,3 meter onder maaiveld. Ook hier wordt rekening gehouden met een waking van 0,2 meter, waardoor er hier 0,1 meter water kan worden geborgen. Aan de noordoostzijde is een noodoverstort voorziening opgenomen die in extreme omstandigheden kan voorzien in een noodoverstort van de wadi naar de Rouwenbogtloop. Op basis van het gemeentelijke advies heeft de noodoverstort een diameter van 315 mm. Het doel hiervan is om in extreme omstandigheden wateroverlast in het plangebied en daarbuiten te voorkomen. Zie onderstaande doorsnede van zone C.



Figuur 4-18 Doorsneden Si-03 bijlage 10 van de Wadi zone C

In bijlage 10 is een tabel opgenomen met berekeningen van de hoeveelheid te bergen water in de diverse waterbergende voorzieningen. Hieruit blijkt dat er in het plan in totaal 636,4 m^3 water kan worden geborgen en worden geïnfiltreerd. Dit is 46,36 m3 meer dan noodzakelijk op basis van de eisen van gemeente en waterschap, naast de overige maatregelen is hiermee een extra buffer opgebouwd in het systeem om een noodoverstort te voorkomen, ook bij zwaardere buien dan van 60 mm.

In overleg met gemeente en waterschap is geïnventariseerd of het plangebied geschikt is voor infiltratie. De bodemsoort betreft op basis van de informatie van Bodemdata.nl uit een Hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (code zEZ21). In deze gronden zit het leemgehalte op 0-17,5 µm (bron: https://landschapsleutel.wur.nl), deze gronden hebben normaal gesproken een hoge K-waarde en zijn geschikt voor infiltratie.

Ter bevestiging van deze algemene informatie zijn begin december 2021 een drietal indicatieve boringen gezet in het plangebied met een edelmanboor. De boringen zijn gezet ter plaatse van de zuidelijke infiltratiegreppel (boring 1), ter plaatse van de oostelijke infiltratiegreppel (boring 2) en ter plaatse van de Wadi (boring 3). In figuur 4-19 zijn in drie foto's de profielen inzichtelijk gemaakt.

Figuur 4-19 Foto's drie profielen tot 1,7 meter diepte geboord van links naar rechts boring 1-3.

Uit bovenstaande figuur valt op dat met name in boringen 1 en 2 het profiel van de enkeerdgronden met een dikke zwarte teeltlaag op zand goed te herkennen is. In boring 1 zit het gele zand op 1 meter diepte, daarna volgt leemarm fijn gelig zand. De teeltlaag is in boring 2 het dikste tot ongeveer 1,4 meter diep, daarna volgt leemarm en witter zand. Boring 3 is, zoals verwacht, verreweg de natste boring waar op ongeveer 1 meter onder het maaiveld grondwater werd aangetroffen. Hierdoor is ook de overgang van de teeltaarde naar het wittere zand moeilijk te onderscheiden, mogelijk is de grond hier ook verstoort en oogt het wat moerderiger. Ongeveer op 0,7 meter onder het maaiveld wordt hier voor het eerst wit zand waargenomen.

Er zijn tijdens de boringen geen dichte leemlagen aangetroffen die een verticale of horizontale infiltratie van regenwater in de weg staat. De foto's van de boringen zijn ter controle toegestuurd naar gemeente en waterschap.

4.10.6 Waterkwaliteit

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

4.10.7 Hergebruik hemelwater

Er is in het bouwplan een voorziening opgenomen om hemelwater te hergebruiken dat afkomstig is vanaf het dakoppervlakte van de loods D. Deze voorziening bestaat uit een put of silo van ongeveer 100 m^3 waar het hemelwater direct op wordt geloosd, als de voorziening vol is wordt het niet gebruikte hemelwater afgevoerd richting de poel. Hiermee worden meerdere doelen bereikt. Enerzijds kan hemelwater worden gebruikt voor de spoelplaats, hiervoor hoeft dan geen leidingwater of grondwater te worden gebruikt. Anderzijds kan het water worden gebruikt in droge perioden voor beregening van de tuin, erfbeplanting of de agrarische gronden ter plaatse van het demoveld. In de berekeningen van de berging van de waterberging wordt geen rekening gehouden met deze opvang, hierdoor ontstaat er extra marge in de dimensionering van de waterberging. In andere woorden zal er in de praktijk door deze voorziening minder water direct lozen op de poel dan waar in de berekeningen de Wadi op is gedimensioneerd.

4.10.8 Afvoer (huishoudelijk)afvalwater

In de nieuwe situatie wordt het huishoudelijk afvalwater van de woning, het huishoudelijk afvalwater uit het nieuwe hoofdgebouw en het spoelwater van de spuitplaats geloosd op de bestaande drukriolering. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verharding is afgekoppeld van het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem zoals omschreven in de vorige subparagraaf.

In de bestaande situatie was ter plaatse van het plangebied sprake van een camping met ongeveer 30 plaatsen. Uitgaande van 2-3 bezoekers per plaats was er de afgelopen decennia sprake van een belasting op het drukriool overeenkomstig het gebruik van 60-80 personen van douches en toiletten.

In de beoogde situatie worden er in het hoofdgebouw 3 toiletten gerealiseerd en een douche. De spoelplaats zal, conform de uitgangspunten in het geluidsrapport, maximaal 30 minuten per dag worden gebruikt. Er zal in de spoelplaats gebruik gemaakt worden van een hogedrukreiniger met een relatief hoge druk en daardoor een relatief laag waterverbruik van maximaal 25 liter per minuut. Het gebruik van 30 minuten x 25 liter komt neer op 750 liter spoelwater per dag. Dit kan eventueel gebufferd worden afgevoerd op het hogedrukriool in overleg met de gemeente. Er wordt in ieder geval een vet/olieafscheider en een slibopvangput toegepast. Deze aspecten worden in het kader van milieu en bij de omgevingsvergunning nader getoetst door de gemeente.

4.10.9 Conclusie

In deze waterparagraaf zijn uitvoerig de wateraspecten van de planontwikkeling beschreven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de deskundige kennis van de gemeente en het waterschap en er is hierover meermaals vooroverleg gevoerd met deze partijen. Op basis hiervan is een degelijk infiltratieplan ontwikkeld dat aansluit bij de ambities van het waterschap en de gemeente om te komen tot waterinfiltratie op de hoge gronden, benutten van de erfbeplanting als infiltratievoorziening, het hergebruik van hemelwater voor spoelwater en zorgvuldige afvoer van afvalwater.

Daarnaast zijn er maatregelen genomen die aansluiten bij de natuurambities in en rondom het plangebied, zoals de aanleg van een poel en het lozen van hemelwater van de loods direct op de poel om te komen tot de best mogelijke waterkwaliteit in de poel.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

Het beperken van de nadelige milieugevolgen van het verkeer van personen of goederen naar een inrichting is een te beschermen milieubelang. In deze paragraaf beschouwen wij wat het effect is van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op dit aspect. De te behandelen onderwerpen zijn: parkeerbehoefte, de inrit tot het bedrijf, verkeersaantrekkende werking van de inrichting en verkeersveiligheid.

4.11.1 Parkeren

Het parkeren van alle voertuigen geschiedt op eigen terrein. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de eis van 9 parkeerplaatsen per 1000 m^2 industriefunctie oppervlakte. Het hoofdgebouw bestaat uit 3.420 m^2 industriefunctie, hiervoor zijn dus 31 parkeerplaatsen verplicht. De overige bedrijfsgebouwen hebben een opslagfunctie. Er worden 5 parkeerplaatsen aangelegd voor kort parkeren van bezoekers aan de voorzijde van het hoofdgebouw, hier wordt ook de hoofdingang van het bedrijf gesitueerd. Er worden 26 parkeerplaatsen aangelegd voor lang parkeren van bijvoorbeeld het persoon. Deze parkeervoorzieningen worden aan de oostzijde van de loods gerealiseerd, zie bijlage 2 voor de positionering van de parkeervoorzieningen. Hiervoor wordt nieuwe waterdoorlatende verharding aangelegd (Quarzitische Grauwacke Flachkorn 0/12 in een 100% gebroken natuursteen). Ten behoeve van de nieuw te bouwen loods en rondom het hoofdgebouw dient nieuwe erfverharding aangelegd te worden om de loods te bereiken en om te kunnen draaien op het binnenplein. Hiervoor zijn de minimaal benodigde breedtes aangehouden op basis van de CROW.

4.11.2 Nieuw aan te leggen zuidelijke inrit

In het onderzoek industrielawaai is beoordeeld dat een seperate zuidelijke inrit, zonder al te veel scherpe bochten, leidt tot minder geluidsbelasting dan het gebruik van de noordelijke inrit. De zuidelijke inrit is aangelegd in een gebogen richting op verzoek van omwonenden aan de Denestraat. Door de nieuwe zuidelijke inrit kan het privé verkeer naar de bedrijfswoning worden gescheiden van het bedrijfsverkeer. Door de zuidelijke inrit kan het verkeer dus rustig en gecontroleerd het bedrijf bereiken zonder klem te rijden op de smalle noordelijke inrit met veel haakse bochten.

4.11.3 Verkeersaantrekkende werking

De voorgenomen ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking die groter is dan de verkeersaantrekkende werking van de bestaande camping. In tabel 4-8 zijn de vervoersbewegingen in de beoogde situatie van en naar het bedrijf weergegeven. Voor de duidelijkheid: waar er 50 vervoersbewegingen voor bezoekers staat, dat zijn dus 25 individuele bezoeken die heen en terug naar het bedrijf gaan. Daarnaast zijn er in het geluidsrapport rekening gehouden met incidentele aantrekkende bewegingen in de avond of nacht, deze bewegingen zullen zich slechts een beperkt aantal keer per jaar voordoen.

Bronnr.	Omschrijving	Aantal bewegingen (n)		
		Dag 7 – 19 u	Avond 19 – 23 u	Nacht 23 – 7 u
M01	Tractoren/werktuigen occasions	4	--	--
M02	Tractoren/werktuigen reparatie	12	--	--
M03	Tractoren/werktuigen aanhangers	2	--	--
M04	Vrachtwagens opslag/occasions	2	--	--
M05	Vrachtwagens magazijn	2	--	--
M06	Servicewagens	8	2#	2#
M07	Bestelwagens opslag	2	--	--
M08	Bestelwagens / kleine vw. magazijn	2	--	4
M09	Personenwagens bezoekers	50	--	--
M10	Personenwagens personeel	10	--	--
M11	Personenwagens noordelijke inrit	8	--	--
M12	Tractoren/werktuigen demoveld	2*	--	--

Tabel 2 Aantallen transportbewegingen in de dag- avond- en nachtperiode
** In het rekenmodel is een rijroute met lengte 1800 meter à 5 km/h gemodelleerd binnen het gehele gebied waarin de landbouwwerktuigen zich kunnen bevinden op het demoveld. Deze route wordt 3x afgelegd wat neerkomt op een bedrijfsduur van circa 60 minuten.*
 # Incidentele bedrijfssituatie

Tabel 4-8 Verkeersbewegingen beoogde situatie (tabel 2 geluidsrapport in bijlage 5)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er door de herbestemming naar verwachting meer verkeersbewegingen zullen zijn van en naar de locatie Witrijt 3 dan in de bestaande situatie.

Voor de ontsluiting van het bedrijf wordt op dit moment gebruik gemaakt van de noordelijke inrit vanaf de Witrijt. Dit is een doodlopende weg die stopt bij deze inrit, voor het landbouwverkeer naar de agrarische gronden in het plangebied en ten zuiden van het plangebied ligt aan de westzijde van het plangebied een ventweg. Deze weg is niet berekend op zwaar verkeer qua breedte. Om te komen tot een betere verkeersveiligheid dient de Witrijt verbreed te worden, hiervoor zijn tussen initiatiefnemer en gemeente afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Het bedrijf wordt verlaten via de zuidelijke gebogen inrit die aansluit op de Witrijt. Hierbij hoeft alleen het agrarische bedrijf aan de Witrijt 1 worden gepasseerd voordat er een directe aansluiting is op de randweg-oost van Reusel via een rotonde met een vrij liggend fietspad. De randweg is een provinciale weg met een 80km per uur regime: de N269. Via deze weg kan in noordelijke richting Hilvarenbeek worden bereikt. Via deze weg kan in zuidelijke richting via de Sleutelstraat de agrarische gebieden ten westen en zuiden van Reusel worden bereikt.

Het bedrijfsperceel is hierdoor van alle kanten te bereiken zonder door kwetsbare dorpskommen zoals de kern van Reusel te rijden.

4.11.4 Verkeersveiligheid

Het aspect verkeersveiligheid is van wezenlijk belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In algemeen draagt dit plan bij aan de verbetering van de verkeersveiligheid aan de Lensheuvel omdat ter plaatse van een fietsstraat een bedrijf met verkeersaantrekkende werking wordt verplaatst naar de Witrijt.

De verkeersveiligheid dient echter ook ter plaatse van de Witrijt niet in het geding te komen door de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf Wagricom. Onderdeel van de verkeersbewegingen zijn ook zware verkeersbewegingen in de vorm van tractoren en vrachtwagens. In tabel 4-8 is een inventarisatie van de verkeersbewegingen opgenomen. In deze subparagraaf wordt beoordeeld of er sprake is van een verkeersveilige situatie ten aanzien van het bereiken van het bedrijf.

Het verkeer van- en naar het bedrijf zal voor het overgrote deel afkomstig zijn vanaf de randweg, zijnde vanaf de noordelijke of zuidelijke richting. Het verkeer zal hiervoor afslaan vanaf de oostzijde van de rotonde richting de Rouwenbogt. Deze afslag is in figuur 4-20 in beeld gebracht, vanaf hier is het regime 60 km per uur. In figuur 4-21 is het vervolg in beeld gebracht met rechts het vrij liggende fietspad met haaientanden en met een flauwe rechterbocht de afslag naar de Witrijt. Het verkeer op de Rouwenbogt heeft voorrang ten opzichte van het verkeer komende vanaf de Witrijt.

Figuur 4-20 Oostelijke afslag rotonde randweg richting Rouwenbogt (bron: GoogleEarth)

Figuur 4-21 Vervolg na oostelijke afslag rotonde randweg richting Rouwenbogt en Witrijt (bron: GoogleEarth)

Uit het rapport ‘Naar meer veiligheid op kruispunten’ van de SWOV (R-2014-21) is duidelijk op te maken dat een rotonde voor zwaar verkeer de meest veilige optie is voor het afslaande verkeer. Het vrij liggende fietspad geeft ruimte aan een van de meest kwetsbare deelnemers in het verkeer (fietsers). Afslaand verkeer vanaf de rotonde naar de Witrijt heeft voorrang op dit verkeer, duidelijk aangegeven door de haaientanden op het fietspad. Dit is een veilige constructie en ook al gebaseerd op het zware verkeer richting de (voormalige) veehouderij bedrijven aan de Rouwenbogt.

Er zijn geen aanpassingen nodig ten aanzien van de verkeersveiligheid ter plaatse van de rotonde aan de randweg. Er zullen wel aanpassingen nodig zijn aan de Witrtijt zelf in de vorm van een verbreding van de weg om schade aan de weg te voorkomen bij het passeren en om voor een betere verkeersveiligheid ter plaatse van de Witrijt te zorgen.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing te realiseren herontwikkeling van het plangebied. Voor de gronden is een relatief gedetailleerde bedrijfsbestemming opgenomen die specifiek gericht is op het beoogde gebruik. Er is een verkeersbestemming opgenomen ter plaatse van de beoogde bedrijfsinrit, waar tevens een privaatrechterlijk recht van overpad geldt. Tevens is er een agrarische bestemming opgenomen en een specifieke bestemming voor het realiseren van natuurontwikkeling aan de oostzijde van het plangebied. Voor deze plansystematiek aansluiting gezocht bij het meest recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2019’. De planregels zijn verder afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012.

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

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

Op de verbeelding zijn een aantal zaken weergegeven die de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied beperken ten opzichte van de huidige verbeelding zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Het gaat om de volgende bestemmingen en aanduidingen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan:

- Bedrijfsbestemming;
- Natuurbestemming;
- Verkeersbestemming;
- Bouwvlak binnen bouwperceel;
- Functieaanduiding ‘hoofdgebouw’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘goot- en nokhoogten’;
- Functieaanduiding ‘demoveld’.
- Gebiedsaanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting’

In paragraaf 5.4 wordt nader toegelicht wat de functie is van het opnemen van deze bestemmingen en aanduidingen in het bestemmingsplan.

5.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).

- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

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

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

5.4 SPECIFIEKE BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten aan bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (inclusief herziening fase 1a) van de gemeente Reusel-De Mierden. Wel zijn de bestemmingen en begrippen bijgewerkt aan de hand van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2019’. Hiermee is getracht de begrippen en plansystematiek in lijn te brengen met de Wabo en het provinciale beleid zoals neergelegd in de interim omgevingsverordening van de provincie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de plan specifieke wijzigingen ten opzichte van de hiervoor genoemde plannen die zijn doorgevoerd in deze partiele herziening.

5.4.1 Plan specifieke begrippen

De niet van toepassing zijnde begrippen uit de hiervoor genoemde bestemmingsplannen zijn niet opgenomen. Alleen begrippen die ook terug komen in de regels zijn in principe opgenomen onder artikel 1. Het begrip ‘demoveld’ is als enige plan specifiek afwijkend, dit begrip wordt gedefinieerd als: ‘*Agrarische grond, bedoeld voor het uittesten van landbouwvoertuigen of landbouwwerktuigen, zoals door het inregelen van GPS systemen of het uittesten van de werking van de landbouwvoertuigen en/of landbouwwerktuigen’.* Er wordt in de definitie bewust onderscheid gemaakt tussen landbouwvoertuigen (tractoren e.d.) en landbouwwerktuigen (spuit/ploeg), omdat dit de belangrijkste machines zijn die worden gerepareerd en verkocht op een agrarisch technisch

hulpbedrijf zoals het bedrijf van de initiatiefnemer. Het is niet mogelijk dat hier andere machines worden uitgetest/ingeregeld op het demoveld die geen binding hebben met de agrarische sector.

5.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1

In artikel 3 is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1' opgenomen conform de bestaande planologische situatie buiten de voormalige minicamping aan de Witrijt 3. De gronden zijn op de eerste plaats aangewezen voor agrarische doeleinden. Er is een specifieke regeling opgenomen voor het gebruik als demoveld in artikel 3.1 onder g.

Bouwwerken en gebouwen in de agrarische bestemmingen worden, op een kleine schuilstal uitgezonderd, niet mogelijk gemaakt. Ook wordt geen mogelijkheid geboden voor het oprichten van opgaande beplantingen of teelt ondersteunende voorzieningen, dit zou in strijd zijn met het beoogde gebruik als 'demoveld' en met de specifieke landschappelijke waarden die hier gelden.

Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf

In artikel 4 is de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' opgenomen. In artikel 4.1.2 onder a is de bestemmingsomschrijving nader begrenst op het beoogde gebruik van de locatie als landbouwmechanisatiebedrijf. De begrenzing bestaat uit een specifieke omschrijving van de toegelaten bedrijfsactiviteit, de maximaal toelaatbare milieucategorie die het bedrijf mag hebben en de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die mogen worden opgericht.

Er is in afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (incl. fase 1a) maar in aansluiting op de herziening uit 2019, een bouwvlak opgenomen binnen het bouwperceel (de bedrijfsbestemming). Het bouwvlak heeft dezelfde oppervlakte (9.030 m^2) als het bouwperceel in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast mag op basis van de regels in artikel 4.1.2 onder a, binnen het bouwvlak maximaal 4.920 m^2 aan bedrijfsgebouwen worden opgericht (waarvan bovendien al een 450 m^2 bestaat uit een aanwezige loods). Deze beperking zit niet in het vigerende bestemmingsplan, hiermee wordt een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de vigerende planologische situatie voorkomen.

Er zijn twee functieaanduidingen/maatvoeringstekens opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het hoofdgebouw van het bedrijf. Deze twee aanduidingen hebben betrekking op een planspecifieke regeling voor het toestaan van een plat dak ter plaatse van het hoofdgebouw en voor afwijkende goot- en nokhoogten. Hiermee wordt afgeweken van de standaardregel in het buitengebied dat de minimale dakhelling 20 graden moet zijn. Er is wel geborgd dat een groot deel van het gebouw een minimale dakhelling krijgt van 20 graden. Alleen het centrale gedeelte van het gebouw wordt aangeduid als 'hoofdgebouw' en mag worden voorzien van een plat dak.

De standaardregel voor goothoogten in het buitengebied is 5 meter en 10 meter voor de totale bouwhoogte (nok). Hier kan binnenplans van worden afgeweken tot maximaal 7 meter voor goothoogten en 13 meter voor nokhoogten (bouwhoogte). De maximale benodigde goothoogte voor het hoofdgebouw is 6,4 meter en 11 meter voor de bouwhoogte (nokhoogte). Deze hoogte is nodig om een zogenaamde doorloopkraan te kunnen realiseren in het gebouw. Middels een doorloopkraan kunnen motoren en dergelijke uit machines worden getild. Dit is een essentieel bedrijfsonderdeel.

Om te voorkomen dat bij de omgevingsvergunning voor het oprichten van het hoofdgebouw een binnenplanse afwijking moet worden toegepast is een specifieke maatvoeringsaanduiding toegevoegd voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten van het hoofdgebouw. Hiermee is in combinatie met artikel 4.2.3 onder f geborgd dat niet hoeft te worden afgeweken van de standaard bepaling omtrent goot- en bouwhoogte.

In artikel 4.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aansluit bij de bestemming 'Groen – Landschapselementen'. Met deze voorwaardelijke verplichting wordt het gebruik van de bedrijfsbestemming ten behoeve van een landbouwmechanisatiebedrijf gekoppeld aan het binnen 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan aanleggen en blijvend onderhouden van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing zoals is opgenomen in het plan dat is bijgevoegd aan bijlage 2 van de regels en bijlage 3 van deze toelichting.

Groen - Landschapselementen

In artikel 5 is een bestemming 'Groen - Landschapselementen' opgenomen. Deze bestemming is toegepast ter plaatse van de landschappelijke inpassing rondom het bedrijf (bouwvlak). Hiermee wordt de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch geborgd

Natuur

In artikel 6 is een bestemming 'Natuur' opgenomen. Deze bestemming is toegepast ter plaatse van de beoogde natuurontwikkeling aan de oost en zuidzijde van het plangebied. Hiermee wordt de duurzame instandhouding van deze landschappelijke kwaliteitsverbetering geborgd.

Verkeer

In artikel 7 is de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen, met de bijbehorende regels. Deze bestemming is neergelegd ter plaatse van de beoogde inrit parallel aan de rondweg. Hier ligt een recht van overpad voor toegang tot de zuidelijke landbouwgronden van derden en is in de praktijk een 'zandpad' gelegen. Een passende bestemming 'verkeer' voorkomt dat hier in de toekomst bebouwing kan worden opgericht en sluit aan bij de feitelijke situatie.

Waarde – Archeologie 4.2

In artikel 8 is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische waarde van het plangebied.

Artikel 9-13 zijn de algemene regels uit het plan Buitengebied 2009 (incl. fase1a). Artikel 14 is het standaard overgangsrecht inzake bouwen en gebruik. Artikel 15 is de standaard slotregel.

Er zijn twee bijlagen bij de regels. Bijlage 1 betreft de standaard staat van bedrijfsactiviteiten zoals ook opgenomen bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2019'. Bijlage 2 betreft het beplantingsplan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van de initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

In het kader van een zorgvuldige omgevingsdialoog is met de omwonenden aan de Witrijt en Denestraat een uitgebreid voortraject geweest. De start hiervan was op 20 juni 2018 met een informatiebijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemers. Hierbij waren de omwonenden, het College, raadsleden en ambtenaren uitgenodigd. Tijdens deze informatiebijeenkomst is een presentatiefilm getoond en door initiatiefnemers een presentatie gegeven. Ook was er ruimte voor vragen en opmerkingen. Hierbij waren enkele raadsleden aanwezig en een vertegenwoordiging vanuit de ambtelijke organisatie. Het College was niet aanwezig.

Naar aanleiding van de bezwaren vanuit de omwonenden op het plan is een traject opgezet van overleggen en bijeenkomsten om de mogelijke alternatieven te bespreken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een aangescherpt ruimtelijk plan. Hiermee is gehandeld in lijn met de gedachte van de omgevingswet om in \de voorfase een dialoog te voeren met de omgeving. Uiteindelijk ligt de bestuurlijke afweging bij het College van Burgemeester en Wethouders om de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen in een principebesluit. Het College heeft dit zorgvuldig gedaan en op 19 oktober 2019 een besluit genomen om mee te werken aan deze bedrijfsverplaatsing.

De uiteindelijke besluitvorming omtrent het bestemmingsplan ligt bij de Gemeenteraad. De gemeenteraad weegt hier de belangen van de plannen af en zet deze af tegen de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening door het uitvoeren van het plan.

Op 22 september 2020 heeft de Gemeenteraad voor het eerst geoordeeld over het Concept 1.0 bestemmingsplan. Omdat het plan toen niet voldeed aan de randvoorwaarden uit het principebesluit van 22 oktober 2019 is besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Naar aanleiding van dit besluit is meermaals en intensief overleg gevoerd tussen partijen om te komen tot een aangepast plan.

Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is de uitkomst van dit overleg. De belangrijkste wijzigingen zijn de stedenbouwkundige opzet (verdere beperking van de breedte van het bouwperceel), aanvullende en verbeterde landschappelijke inpassing, verlaging van de benodigde hoogte van bedrijfsgebouwen en architectonische wijziging van de opzet van de bedrijfsgebouwen om aansluiting te krijgen bij het gewenste ‘schuurtype’ en de landelijke uitstraling van het bedrijf. Met de doorgevoerde wijzigingen wordt beter aangesloten bij de randvoorwaarden om medewerking te kunnen verlenen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp zal in een inloopbijeenkomst worden gepresenteerd aan belanghebbenden zoals de omliggende bewoners. Hiervoor zal, conform de dan geldende mogelijkheden vanwege Corona, samen met de gemeente Reusel-De Mierden een passende vorm worden gevonden tijdens de inzage termijn van het voorontwerp. Belanghebbenden die hebben geparticipeerd in het voortraject zullen over de inloopbijeenkomst worden geïnformeerd.

7 PROCEDURE

7.1 INSPRAAKPROCEDURE

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

7.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

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

Conform artikel 3.1.1 Brozijn Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Daarnaast is door initiatiefnemers en gemeente contact gezocht met het Brabants Landschaps als beheerder van natuurgronden ten oosten van de Rouwenbogt. Van het gevoerde vooroverleg wordt in navolgende subparagrafen verslag gedaan.

7.2.1 Vooroverleg Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft per email in het kader van het formele vooroverleg meermaals gereageerd op het concept bestemmingsplan. Aanvullend hierop is op 21 juli 2021 een veldbezoek afgelegd door een vertegenwoordiger van het Waterschap. De conceptwaterparagraaf is vervolgens beoordeeld, per mail zijn op 11 en 16 november 2021 enkele opmerkingen gemaakt en over deze opmerkingen is op 6 december 2021 een digitaal vooroverleg gevoerd. Hieraan hebben ook vertegenwoordigers van de gemeente deelgenomen ten aanzien van het aspect ruimtelijke ordening en het gemeentelijke waterbeheer en riolering.

Samenvattend is door het waterschap gevraagd de volgende opmerkingen te verwerking in het bestemmingsplan:

Overstort vanuit de Wadi

Een reguliere overstort vanuit de Wadi zou niet nodig hoeven te zijn omdat de dimensionering voldoende is en de infiltratie een overstort overbodig maakt. Er wordt geadviseerd om als er een nood overstort wordt bedoeld, dit ook zo aan te duiden op de tekeningen, als positie hiervan wordt de noordzijde van de wadi aanbevolen.

Er was in deze inderdaad een nood overstort voorziening bedoeld, deze voorziening is verduidelijkt op de tekeningen in bijlage 10 en de positie hiervan is opgeschoven naar het noorden. In de aan te vragen watervergunning zal dit aspect verder worden getoetst.

Afstand tot de A watergang

Het waterschap wijst op de minimaal benodigde afstand van 5 meter tussen de Wadi en de Rouwenbogtloop (A watergang) in verband met het beheer van de watergang vanaf het plangebied.

In het veldbezoek is aangegeven dat de afstand minimaal 5 meter zou bedragen, feitelijk is de afstand tussen de insteek van de Wadi en van de A watergang 6,1 meter. Van het plangebied tussen Wadi en de A watergang is een specifieke doorsnede toegevoegd in het tekenwerk in bijlage 10 van deze toelichting om dit te verhelderen. Uit het beplantingsplan in bijlage 3 bij de toelichting volgt tevens dat er aan deze zijde van het plangebied geen opgaande beplanting zal worden opgericht die het beheer belemmerd, zoals is afgestemd in het veldbezoek.

Halfverharde parkeerplaatsen

Er wordt gewezen op het feit dat halfverharde parkeerplaatsen in eerste instantie niet zijn meegenomen als te compenseren verharding. Het waterschap heeft meer informatie nodig om te kunnen beoordelen of de toegepaste halfverharding en de onderliggende fundering voldoende water doorlatend zijn.

De opmerking van het waterschap heeft aanleiding gegeven om de halfverharding in de bijgevoegde berekeningen in bijlage 10 te aanmerken als normale verharding. De halfverharding wordt in dit geval geheel gecompenseerd, conform het beleid van gemeente en waterschap.

7.2.2 Vooroverleg Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft tevens gereageerd per brief (d.d. 10 september 2021) op het conceptbestemmingsplan. De provincie heeft samenvattend de volgende opmerking geplaatst, met daaronder aangegeven hoe gevolg is gegeven aan de opmerkingen:

Berekening kwaliteitsverbetering

Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing en er wordt ook goed geïnvesteerd in de aanleg van natuur. Echter ontbreekt een berekening van de kwaliteitsverbetering op basis van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling. Deze zou de provincie graag toegevoegd zien aan het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze opmerking is een berekening van de kwaliteitsverbetering opgesteld conform het Landschapsinvesteringsbeleid van De Kempen (2012). Deze berekening zal bij het ontwerp worden bijgevoegd in bijlage 11 bij deze toelichting.

Gebruik demoveld

Een deel van de agrarische gronden kan worden gebruikt als demoveld. Wij kunnen ons goed voorstellen dat deze ruimte er moet zijn, maar dit moet wel gepaard gaan met een goede planregeling. Het is onduidelijk of dat er sprake is van de intensiteit van het gebruik, eventuele verharding en verlichting en of er voertuigen worden opgeslagen.

Het demoveld is een belangrijk onderdeel aan de bedrijfsvoering van dit agrarisch technisch hulpbedrijf. De aanleg hiervan is gericht op toekomstige ontwikkelingen in de verdere automatisering

van agrarische machines. Het feitelijk beoogde gebruik betreft blijvend grasland, er zal geen verharding of verlichting voor worden aangelegd. De intensiteit van het gebruik is beperkt tot maximaal 66 minuten per dag (afgerond ruim 1 uur per dag, tijdens werktijden), hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten in het geluidsrapport.

De planregels zijn aangevuld om het voorgaande te borgen. Het begrip demoveld is aangepast, waarbij het woord ‘terrein’ vervangen is door ‘Agrarische grond’. In de bouwregels is een algemene bouwregel opgenomen dat er op deze gronden geen gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. In artikel 3.4.1 (verboden werken of werkzaamheden) onder c en d toegevoegd dat het aanleggen van oppervlakteverharding en permanente verlichting is verboden.

Afsluitend is in artikel 3.3.1 (strijdig gebruik) onder e toegevoegd dat er onder het verbod op opslag van materialen ook verstaan moet worden de opslag of stalling van (agrarische) voertuigen en machines.

7.2.3 Vooroverleg met Brabants Landschap

De gemeente Reusel-De Mierden als vertegenwoordigers van Agra-Matic (namens de initiatiefnemer) hebben contact gezocht met het Brabants Landschap. Het Brabants Landschap heeft telefonisch aangegeven geen voorstander te zijn van de planontwikkeling. Verplaatsing van het bedrijf Wagricom van de Lensheuvel naar de Witrijt 3 betekent een verplaatsing van een agrarische technisch hulpbedrijf richting het natuurgebied dat in beheer is van Brabants Landschap. Het Brabants Landschap heeft aangegeven niet nader in gesprek te willen over de voorgenomen plannen.

Desondanks is er met de zorgen van het Brabants Landschap zoveel als mogelijk rekening proberen te houden, onder andere door de aanleg van een watervoerende poel, de aanleg van een ruime Wadi met bloemrijkgrasland en door de aanleg van een strook bloemrijkgrasland gericht op patrijzen en akkervogels. Hiermee wordt in totaal ongeveer 5.000 m2 agrarisch grond herbestemd naar natuur. Door deze natuurzones ontstaat een ruime buffer ten opzichte van het natuurgebied (NNB-gebied) van Brabants Landschap. De Omgevingsdienst zuid-oost Brabant (Odzob) heeft geoordeeld dat door de toepassing van deze bufferzone geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het NNB gebied te verwachten zijn.

De positie van de akkerrand is in overleg met de ingeschakelde veldecoloog bepaald. De ecoloog heeft hierover in zijn rapport in advies 5 in het rapport in bijlage 6 bij de toelichting een advies over opgenomen, dat advies wordt in dit bestemmingsplan opgevolgd. Daarnaast zal het bedrijf omvat worden door een robuuste landschappelijke inpassing van 10 meter brede bosschages. Hiermee is, ondanks het uitblijven van een inhoudelijk overleg, toch zoveel als mogelijk rekening gehouden met de wensen van het Brabants Landschap en wordt er fors geïnvesteerd in de natuurontwikkeling.

7.2.4 Conclusie vooroverleg

Het vooroverleg met het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant heeft bijgedragen aan een verbetering van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Er ligt nu een planologisch betere regeling van het beoogde gebruik van het demoveld en een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering. Tevens ligt er dankzij de inzet van het Waterschap een verder uitgewerkt plan voor waterberging dat beter aansluit bij de beleidsambities van de gemeente en het waterschap.

7.3 VOORONTWERP

Op basis van de vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zes weken vanaf 24 januari 2022.

Inloopavond

Tijdens de inzage termijn is een inloopavond georganiseerd door de initiatiefnemers voor directe omwonenden die ook in het voortraject betrokken zijn geweest. De inloopavond vond plaats op 10 februari 2022. Op de inloopavond zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden door initiatiefnemer en adviseurs, tevens waren vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig voor het beantwoorden van vragen. Het doel van de inloopavond was om omwonenden maximaal te informeren over de plannen en om hun in staat te stellen kennis te nemen van alle stukken van het voorontwerp.

Inspraakreacties

Gedurende de inzage termijn is vervolgens op 28 februari 2022 een gezamenlijke inspraakreactie ingediend van vijf omwonenden aan de Denestraat. In bijlage 11 bij deze toelichting is een nota van inspraakreacties opgenomen waarin wordt gereageerd op de opmerkingen vanuit de omwonenden op de plannen.

Formeel vooroverleg overlegpartners

In de nota van inspraakreacties in bijlage 11 zijn tevens de ingekomen formele vooroverlegreacties beschreven van Provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio en Waterschap De Dommel.

Uitkomst van vooroverleg

Naar aanleiding van de fase van het vooroverleg en de ingekomen reacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de diverse onderdelen van het bestemmingsplan:

- De toelichting is aangevuld met een samenvatting van de inspraakprocedure en de uitkomst van het aanvullend overleg.
- De waterparagraaf is gewijzigd naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap, het beschreven beleid wordt geüpdatet.
- Bij de toelichting wordt de inspraaknota bijgevoegd als bijlage 11.
- De afwijkingsbevoegdheid voor een hogere goot- of nokhoogte in artikel 4.3.1 onder b wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.

7.4 ONTWERP

Op basis van de vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De samenvatting en beantwoorden van deze zienswijzen worden ook opgenomen in dit hoofdstuk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf XX tot en met XX. Gedurende deze inzage termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De toelichting wordt op dit punt aangevuld naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: SITUATIESCHETS HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

BIJLAGE 2: SITUATIESCHETS TOEKOMSTIGE SITUATIE

BIJLAGE 3 BEPLANTINGSPLAN

BIJLAGE 4: GEVELAANZICHTEN

BIJLAGE 5: GELUIDSONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI

BIJLAGE 6: QUICK SCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 7: STIKSTOFONDERZOEK

BIJLAGE 8: GEURONDERZOEK

BIJLAGE 9: FIJN STOF ONDERZOEKEN

PM 10

PM 2,5

BIJLAGE 10: TEKENINGEN WATERBERGING

Concept waterberging (Landschapsarchitect)

Technische tekeningen en doorsneden waterberging

Berekeningen waterberging

BIJLAGE 11 NOTA VAN INSPRAAKREACTIES

AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW