



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
'T HOLLAND 5  
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN**

**Crijs Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijs-rentmeesters.nl](mailto:info@crijs-rentmeesters.nl)

I: [www.crijs-rentmeesters.nl](http://www.crijs-rentmeesters.nl)

Crijs Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijs en M.W.A. van den Heuvel

September 2013



# INHOUD

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1 Ruimtelijke structuur .....	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis .....	9
2.1.2 Bebouwingsstructuur .....	9
2.2 Functionele structuur .....	10
<b>3. BELEIDSKADER.....</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid .....	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	11
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	12
3.2.3 Verordening ruimte 2012 .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	18
3.3.1 StructuurvisiePlus.....	18
<b>4. MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
4.1 Water .....	21
4.1.1 Neutraal hydrologisch ontwikkelen .....	21
4.1.2 Keur.....	21
4.2 Natuur .....	22
4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn .....	22
4.2.2 Flora en fauna.....	23
4.3 Archeologie en cultuurhistorie .....	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering .....	25
4.5 Geur.....	26
4.5.1 Inleiding .....	26
4.5.2 Voor- en achtergrondbelasting.....	26
4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	26
4.6 Geluid .....	26
4.7 Luchtkwaliteit .....	27
4.8 Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	27
4.9 Externe veiligheid .....	27
4.9.1 Inleiding .....	27
4.9.2 Bedrijven.....	27
4.9.3 Transport .....	28
4.9.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	28

<b>5. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>29</b>
5.1 Huidige situatie .....	29
5.2 Toekomstige planologische situatie.....	30
5.3 Landschappelijke inpassing.....	30
5.3.1 Inleiding .....	30
5.3.2 Omschrijving en beeld van de gehanteerde landschapspakketten .....	32
5.3.3 Eisen ten behoeve van beheer .....	33
5.4 Verkeer en parkeren .....	34
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
6.3 Regels.....	37
6.3.1 Bedrijf .....	37
6.3.2 Agrarisch met waarden .....	38
<b>BIJLAGE 1: INRICHTINGSSCHETS .....</b>	<b>39</b>
<b>VERBEELDING.....</b>	<b>41</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door de heer Smolders, hierna initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor het plangebied aan 't Holland 5 in Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. De locatie aan 't Holland 5 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch' waarbij de uitoefening van een intensieve veehouderij is toegestaan. De locatie staat in de huidige situatie ten dienste van caravanstalling en een houtbewerkingsbedrijf/opslag en is al enige tijd niet meer in gebruik voor de intensieve veehouderij.

Oprachtgever exploiteert in de huidige situatie een houtbewerkingsbedrijf en caravanstalling aan 't Holland 5 te Reusel, te weten Smolders Trespa en Plaatmateriaal. Dit bedrijf bestaat reeds 20 jaar en is gespecialiseerd in levering en montage van plaatmateriaal. Het vigerende bestemmingsplan staat deze activiteiten echter niet toe. Op 7 december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de huidige bestemming niet in stand kan blijven. De Raad oordeelde dat de gemeente in een procedure voor herziening van het bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming dient te brengen met de feitelijke situatie.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de toekenning van een bedrijfsbestemming aan het plangebied waarbij de huidige agrarische bestemming en de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij komen te vervallen. Indien het college van burgemeester en wethouders positief besluit over onderhavige ruimtelijke onderbouwing, zal het initiatief opgenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 herziening fase 1b'. De locatie 't Holland 5 te Reusel zal hiermee bestemd worden naar een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten alsmede opslag van caravans. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt in samenhang gesloopt.

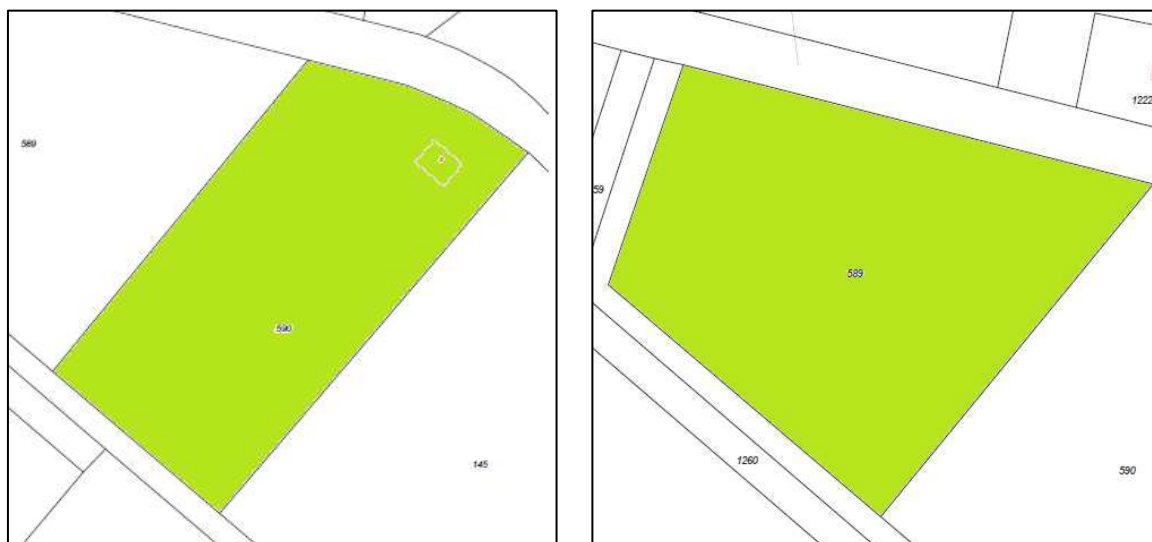
## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan 't Holland 5 te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan 't Holland weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie 't Holland 5 (bron: Google Maps)

Het plangebied betreft 't Holland 5 te Reusel, kadastraal bekend als gemeente Reusel, sectie E nummer 589 en 590. Deze percelen hebben samen een grootte van 2 hectare 13 are en 80 centiare. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie 't Holland 5.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie 't Holland 5

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan 't Holland 5 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Reusel-De Mierden het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2009. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsplanregels. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2013 vastgesteld.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als 'Bedrijf – Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde', de gebiedsaanduiding 'Verwevingsgebied' en de lettertekenaanduiding 'Intensieve veehouderij'. De voor 'Bedrijf – Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan, aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, productiegebonden detailhandel en statische opslag. Binnen het vigerende bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid om de huidige activiteiten voort te zetten.

In een uitspraak d.d. 7 december 2011 (200909566/1/R3) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de gemeente de vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel onzorgvuldig heeft voorbereid en dat de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch (B-A)' niet in stand kan blijven. Verder heeft de raad verklaard dat provinciaal beleid zich in principe niet tegen de bestemmingswijziging verzet, mits er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing voor de opname van de bestemming 'Bedrijf' aan 't Holland 5 te Reusel in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1b' van de gemeente Reusel-De Mierden.





## **2. BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Ruimtelijke structuur**

#### **2.1.1 Ontstaansgeschiedenis**

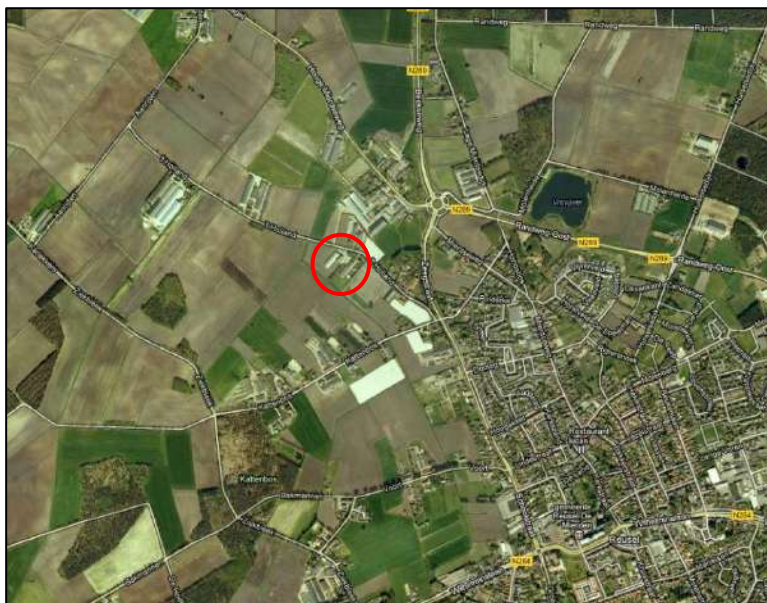
Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Reusel-De Mierden bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de voornamelijk west - oost gerichte dekzandruggen (de overwegende windrichting volgend) werd de oude ontwatering van het gebied verstoord; deze liep immers ongeveer zuid - noord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, afhankelijk van de (al dan niet natuurlijke) afwatering. Op slecht ontwaterde plekken kon zich laagveen gaan ontwikkelen.

Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreffen dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en waterlossingen (richting natuurlijke waterlopen). Het dorp Reusel dankt de naam aan een van de belangrijkste waterlopen in het gebied: de Reusel (oftewel de ruisende stroom). De naamgeving van Hooge en Lage Mierde verwijst overigens ook naar de historische ontwateringssituatie (de naam betekent zoveel als "ter plaatse van de moerassen").

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De bebouwingsconcentratie 't Holland / Kattenbos is gelegen ten westen van de beek de Reusel, op een dekzandrug en –wieling die al vroeg in gebruik werd genomen voor landbouwdoeleinden.

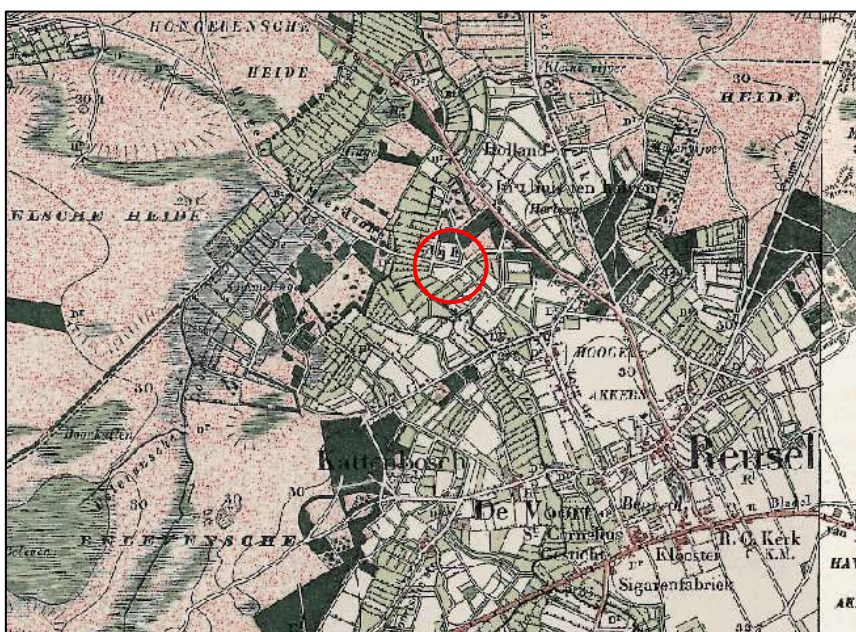
#### **2.1.2 Bebouwingsstructuur**

In de gemeente Reusel-De Mierden zijn vier dorpskernen gelegen, te weten de kernen Hooge Mierde, Hulsel, Lage Mierde en Reusel. De kern Reusel heeft zijn oorsprong nabij de huidige parochiekerk. Naast de concentratie aan bebouwing bij de kerk waren er op enige afstand concentraties te vinden aan de Lindestraat/Molenberg en de Lensheuvel. In de loop van de tijd zijn deze concentraties middels lintstructuren langs de belangrijkste ontsluitingswegen aan elkaar gegroeid. Onderhavig bestemmingsplan betreft een locatie aan 't Holland te Reusel. 't Holland is gelegen ten westen van de kern Reusel en betreft een historisch lint met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied, waarbij de lage bebouwingdichtheid van het historische lint aan 't Holland duidelijk zichtbaar is.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

In het verleden was het plangebied in agrarisch gebruik. Navolgende figuur betreft een historische topografische kaart van Reusel met in het buitengebied het plangebied aan 't Holland.



Figuur 4: Historische topografische kaart Reusel met plangebied 't Holland 5 (1900 - 1909)

## 2.2 Functionele structuur

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

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

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

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

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

In het kader van het thema 'Economie' is aan gegeven dat een breed en gezond MKB in het landelijk gebied van groot belang is voor een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied. Smolders Trespa en Plaatmateriaal is een bedrijf dat bijdraagt aan een economisch vitaal en leefbaar landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan op de visie uit het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'.

### **3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

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

bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

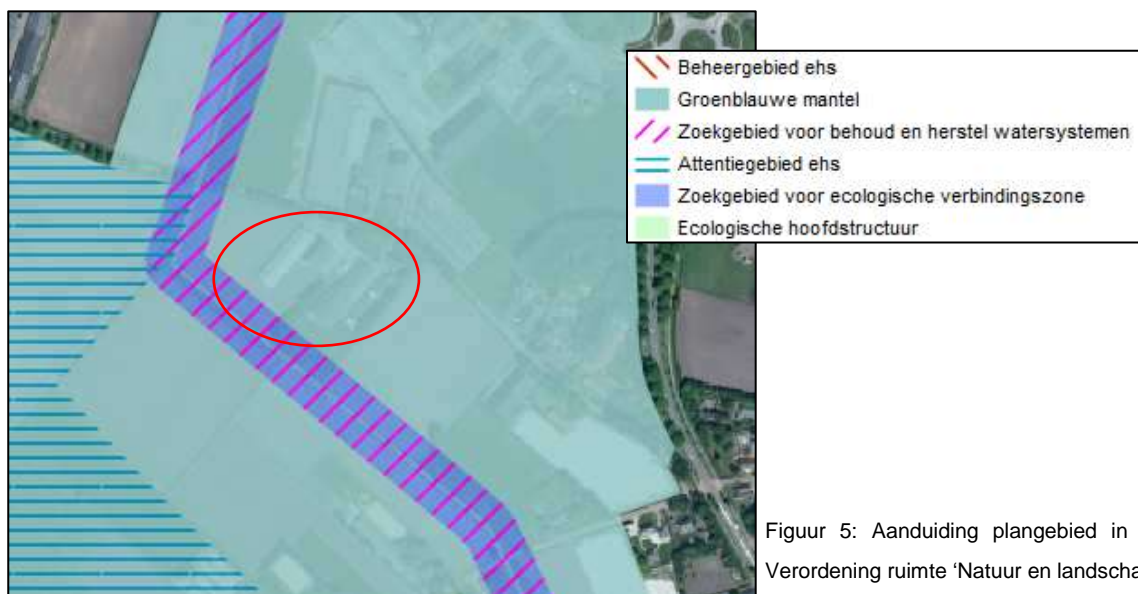
### 3.2.3 Verordening ruimte 2012

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden en betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

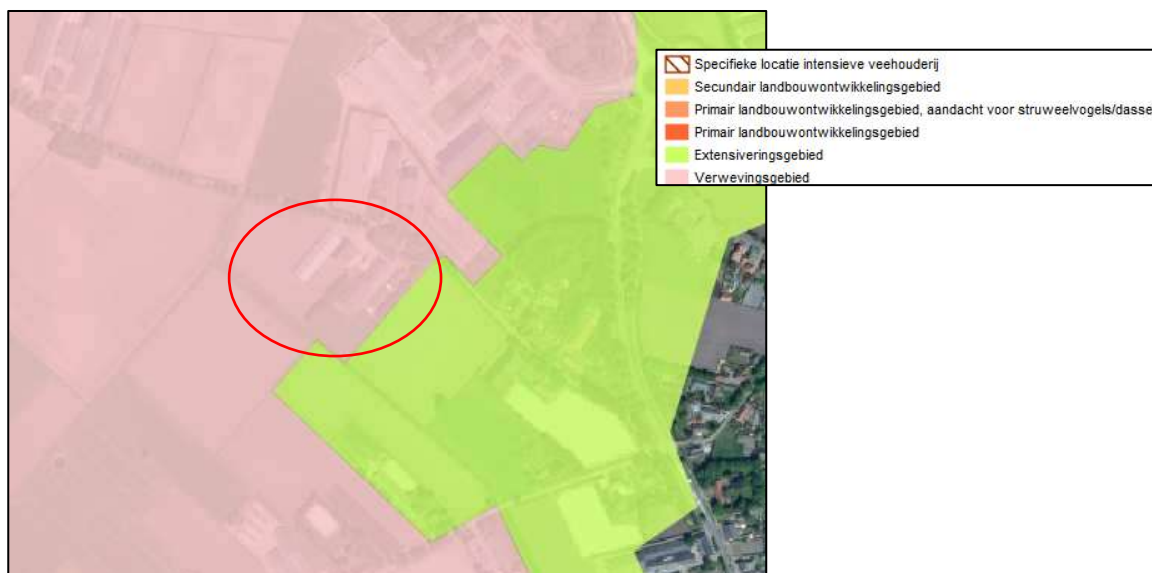
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2012.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en landschap'



Het plangebied is aangeduid als gelegen in de 'Groenblauwe mantel' en direct grenzend aan het 'Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'Zoekgebied voor ecologische verbindingszone'. Voor locaties binnen de groenblauwe mantel geldt dat het bestemmingsplan moet voorzien in behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Tevens worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken. Met de beoogde herontwikkeling wordt op een positieve manier ingespeeld op de ecologische verbindingszone, middels het toevoegen van een gemengd bosplantsoen, grenzend aan de thans aanwezige waterloop. Dit bosplantsoen zal bestaan uit drie rijen beplanting en draagt hiermee bij aan de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone. In paragraaf 5.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied aan 't Holland 5. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling zeker gesteld dat binnen het plangebied, in de directe nabijheid van de ecologische verbindingszone geen intensieve veehouderij kan worden opgericht. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen veranderingen plaatsvinden in het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse worden versterkt.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is aangewezen als gelegen in een 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied betreft een *'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten.'* Ter plaatse van het plangebied aan 't Holland zijn geen aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding van een intensieve veehouderij. Het plangebied betreft daarmee geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Herbestemming naar een bedrijfsbestemming vormt een passende andere bestemming.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in

de Verordening ruimte niet aangegeven als gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

### **Regels voor niet-agrarische ontwikkelingen**

De beoogde herontwikkeling betreft de omzetting van het intensieve veehouderijbedrijf naar bedrijfsbestemming ten behoeve van het reeds bestaande bedrijf in houtbewerking, opslag van plaatmateriaal en opslag van caravans. De bedrijfsbestemming zal een oppervlakte kennen van 5.000 m<sup>2</sup>. In artikel 11.6 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, voorzien kan worden in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

a. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>;*

Het bestemmingsvlak zal een oppervlakte hebben van 5.000 m<sup>2</sup>.

b. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Met de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing met een oppervlakte van 1.430 m<sup>2</sup> gesaneerd.

c. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*  
De beoogde bedrijfsactiviteiten behoren tot de categorie 2.

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

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

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

Er zal geen sprake zijn van een kantoorvoorziening.

f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot het al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m<sup>2</sup>;*

Met de beoogde ontwikkeling zal geen sprake zijn van detailhandel.

g. *de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;*

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie middels het toekennen van een ambachtelijk bedrijf in houtbewerking in het buitengebied.

h. *de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*

Ter plaatse zal sprake zijn van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.

i. *er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*

Aangesloten zal worden op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de in voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente

Reusel-De Mierden. Deze bouwhoogte en uitstraling is passend in het buitengebied van de gemeente.

*j. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.*

De bestemming zal worden begrensd tot 5.000 m<sup>2</sup>. Buitenopslag zal niet worden toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. De beoogde activiteit zal niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling.

Het plan voldoet aan en past binnen de regels voor vestiging van bestaande niet-agrarische bedrijven tot een oppervlakte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit**

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied zoals gesteld in bijvoorbeeld de structuurvisie.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel wordt een bestaand agrarisch bouwvlak omgezet naar een bedrijfsbestemming. Door het omzetten kan een waardevermeerdering van de grond ontstaan. Aan de andere kant wordt het bouwvlak verkleind met 7.267 m<sup>2</sup> en daarmee afgewaardeerd naar agrarische cultuurgrond. In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak bebouwd (incl. bedrijfswoning) wordt getaxeerd op € 25,-/m<sup>2</sup>. Het agrarisch bouwvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 12.260 m<sup>2</sup> en kent daarmee een waarde van € 306.500,-. Gesteld wordt dat agrarische grond onbebouwd een waarde heeft van € 5,-/m<sup>2</sup>. De bedrijfsbestemming kent in de toekomstige situatie een waarde van € 80,-/m<sup>2</sup> (tevens conform de provinciale handreiking).



<b>Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering</b>			
	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Waarde / m <sup>2</sup>	Waarde
Agrarisch bouwvlak	12260	€ 25.00	€ 306,500.00
<b>Totaal</b>			<b>€ 306,500.00</b>
Bedrijfsbestemming	4993	€ 80.00	€ 399,440.00
Agrarisch onbebouwd	7267	€ 5.00	€ 36,335.00
<b>Totaal</b>	<b>12260</b>		<b>€ 435,775.00</b>
<b>Bestemmingswinst</b>			<b>€ 129,275.00</b>
<b>Inspanning voor kwaliteitsverbetering</b>			<b>€ 25,855.00</b>
Bestemmingswinst		€ 129,275.00	
Minimale basisinspanning	20%		

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanwinst als gevolg van bestemmingsplanherziening van € 129.275,-. Een compensatie van € 25.855,- zal dan ook aangetoond moeten worden.

In een uitspraak d.d. 7 december 2011 (200909566/R3) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaard dat het provinciaal beleid zich in principe niet tegen de bestemmingsplanwijziging verzet, mits er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op grond van de Verordening ruimte is het eveneens verplicht dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Sloop van bebouwing kost circa € 25,-/m<sup>2</sup>. Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied 1.430 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dat brengt een investering mee van € 35.750,-. Voldaan wordt hiermee aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie van € 25.885,-.

Desalniettemin draagt initiatiefnemer zorg voor een extra kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De caravanstalling zal landschappelijk worden ingepast middels het toevoegen van een bomenrij aan de westelijke zijde van het plangebied. Ingespeeld wordt tevens op de aangrenzende ecologische verbindingszone. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een gemengd bosplantsoen te realiseren waarmee de ecologische verbindingszone een breedte zal kennen van 25 meter. Navolgend in een tabel weergegeven met de te realiseren landschappelijke inpassing en de bijbehorende kosten. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg, een vergoeding voor het onderhoud en een vergoeding voor de waardevermindering. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. Voor de ligging en de omvang van deze landschapselementen wordt verwezen naar de beschrijving van de erfbeplanting in paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legendaeenheden van de inrichtingsschets.

Landschaps element	aantal	Lengte	Breedte	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Norm per eenheid st. incl. BTW	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m <sup>2</sup>	Waardevermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L1A Hakhouwing	6400/ha			675	€ 1.61	stuks	€ 895.52	€ 11.78	are	€ 79.52	€ 795.15	€ 6.54	€ 4,414.50		€ 5,905.17
L7 Knip- en scheerheg	4/m <sup>2</sup>	10	1	10	€ 1.61	stuks	€ 16.10	€ 1.18	meter	€ 11.80	€ 118.00	€ 6.54	€ 65.40		€ 199.50
L8B2 Landschapsboom in bomenrij	12				€ 61.64	stuks	€ 739.68	€ 5.63	stuks	€ 67.56	€ 675.60				€ 1,415.28
trajectbegeleiding														€ 1,500.00	€ 1,500.00
<b>Totaal</b>															<b>€ 9,019.95</b>

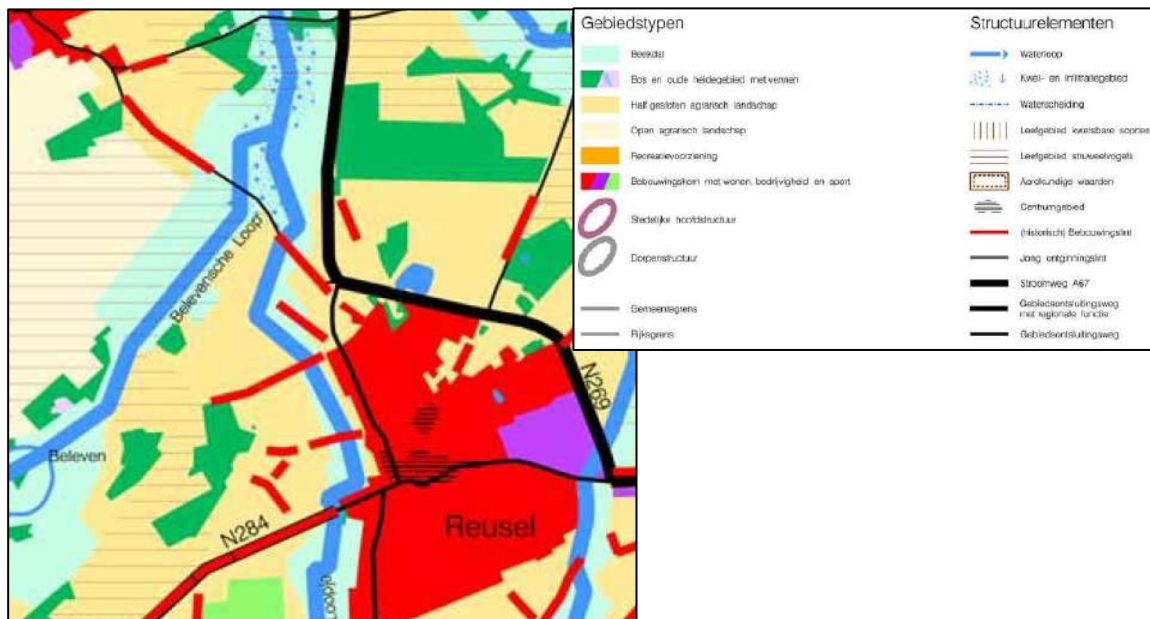
Met de sloop van overtollige bebouwing (€ 35.750,-) en de landschappelijke inpassing (€ 9.019,95), wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in de Verordening ruimte (€ 28.885,-).

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is een beleidsnota waarin een integrale visie wordt gegeven op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Reusel-De Mierden. De Structuurvisie-Plus is vastgesteld op 19 juli 2004. Thematisch wordt toegelicht hoe nieuwe ontwikkelingen de komende 15 jaar met betrekking tot wonen, werken, winkelveorzieningen, infrastructuur, natuur, landbouw en recreatie het beste kunnen worden ingepast. De ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Reusel-De Mierden vormen een zeer belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente.

De Kempengemeenten Reusel-De Mierden, Bergeijk, Bladel, Eersel en Oirschot herbergen ruim 6.750 bedrijven en instellingen. De gemeente Reusel-De Mierden heeft met 970 vestigingen een bescheiden aandeel in deze bedrijvigheid. Sectoren die in Reusel-De Mierden sterk vertegenwoordigd zijn, zijn landbouw, (bouw)nijverheid en handel/reparatie. De groei zit hem echter met name in andere branches zoals zakelijke dienstverlening, vervoer, opslag en communicatie, financiële instellingen en overige dienstverlening. Verreweg de meeste bedrijvigheid is gelegen in de kern Reusel, op bedrijventerrein Lange Voren. De gemeente Reusel-De Mierden heeft geen restcapaciteit op bedrijventerreinen.



Figuur 7: Uitsnede structuurkaart StructuurvisiePlus gemeente Reusel-De Mierden

Op de structuurkaart van de StructuurvisiePlus is het plangebied aangewezen als gelegen in een beekdal, aan een waterloop en een (historisch) bebouwingslint. Met de beoogde herontwikkeling vindt enkel herbesteding plaats. De aanduiding ‘intensieve veehouderij’ wordt wegbestemd en de stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij (1.430 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Het bouwvlak wordt overeenkomstig verkleind tot 5.000 m<sup>2</sup> en de landschappelijke inpassing wordt versterkt. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee een positieve landschappelijke invloed op het beekdal, de waterloop en het historische bebouwingslint.



## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Water

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 bijvoorbeeld nieuwbouw 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 aan 't Holland 5 te Reusel valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

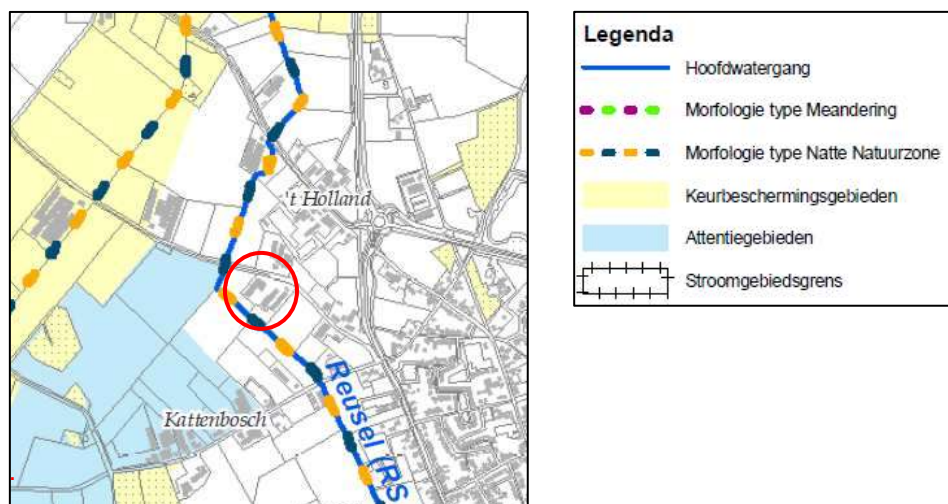
#### 4.1.1 Neutraal hydrologisch ontwikkelen

Het uitgangspunt van waterschap De Dommel voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaat enkel uit de herbestemming van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' naar 'Bedrijf' waarbij er geen sprake zal zijn van nieuwbouw. Derhalve zal door herontwikkeling van het plangebied het verhard oppervlak niet toenemen. De herontwikkeling zal dan ook geen hydrologische achteruitgang tot gevolg hebben.

#### 4.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, maar wel gelegen in de directe nabijheid van een hoofdwatergang met een morfologie type 'Natte Natuurzone'; de Reusel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart van het waterschap.



Figuur 8: Uitsnede Keur kaart van waterschap De Dommel

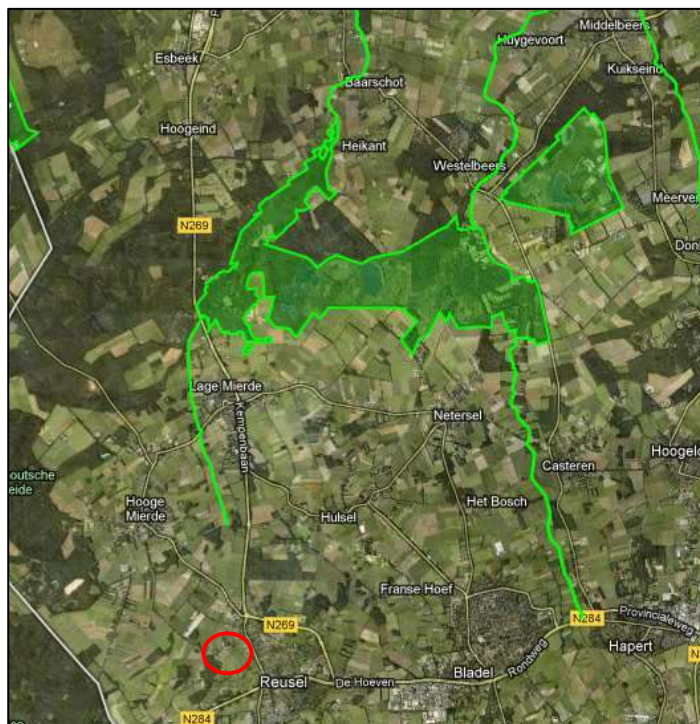
De beoogde herontwikkeling betreft slechts bestemmingswijziging waarbij geen sprake zal zijn van veranderingen in de waterhuishouding. Een deel van de bestaande gebouwen ter oppervlakte van 1.430 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling ingespeeld op de thans aanwezige EVZ middels het toevoegen van een gemengd bosplantsoen, grenzend aan de waterloop. Deze herontwikkeling heeft dan ook alleen maar positieve effecten op de waterhuishouding.

## 4.2 Natuur

### 4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natura 2000-gebied 'Kempenland – West' is gelegen binnen de gemeente Reusel – De Mierden en is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer.

Het heide- en vennengebied van 'Kempenland – West' bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Roversheide, meer naar het oosten de Mispelheide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen tevens behoren tot het Natura 2000-gebied. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree van Nederland. De Reusel bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied aan 't Holland te Reusel.



Figuur 9: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' met bijbehorende laaglandbeken

Het plangebied aan 't Holland 5 is op een dusdanige afstand gelegen van dit Natura 2000-gebied en de Reusel dat de bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied geen invloed heeft op dit gebied.

#### 4.2.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. De beoogde herontwikkeling aan 't Holland te Reusel betreft het bestemmen naar 'Bedrijf' waarbij de intensieve veehouderij wordt wegbestemd en de voormalige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren

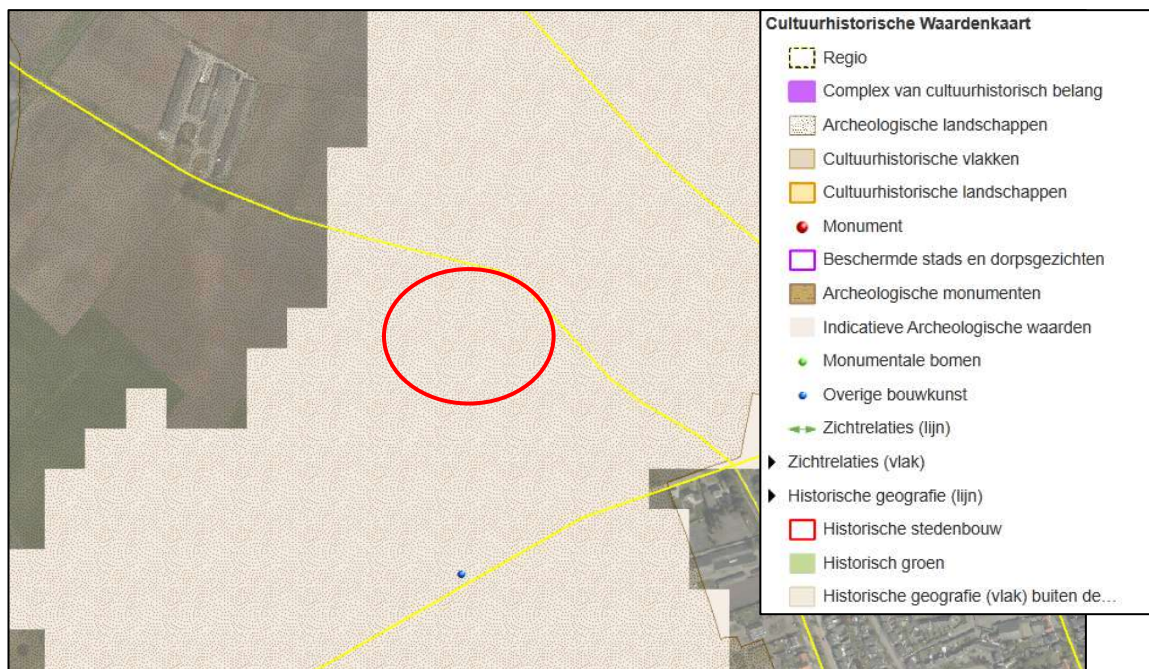


door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Ter plaatse van het plangebied worden met de beoogde herontwikkeling geen nieuwe gebouwen toegevoegd. Rekening houdend met voornoemd advies in verband met de sloop van de oude stallen, kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het plangebied geen effecten heeft op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Ter plaatse is sprake van een hoge trefkans voor indicatieve archeologische waarden. Binnen deze zone is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning af te graven, te vergraven, ontgronden, ophogen of egaliseren, diepploegen, woelen of mengen. Ook het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen en parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning, evenals het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen roering van de grond tot gevolg. Een



archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om ook in de toekomst het behoud van de archeologische waarden te garanderen.

#### **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan 't Holland kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. 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.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van caravanstalling en een houtbewerkingsbedrijf/opslag. Caravanstalling en opslag valt binnen milieucategorie 2 waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand geldt van 10 meter. Het houtbewerkingsbedrijf valt eveneens binnen milieucategorie 2 waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand geldt van 10 meter tot een gevoelig object aangehouden dient te worden. De woning aan 't Holland 3 betreft het meest dichtbij gelegen gevoelig object en is gelegen op circa 80 meter van de bedrijfsbestemming aan 't Holland 5. De beoogde herontwikkeling aan 't Holland 5 heeft dan ook in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen negatieve invloed op de omgeving van het plangebied.

Binnen een straal van circa 250 meter van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd, te weten: een groothandel in verpakkingsmaterialen aan de Hooge Mierdseweg 1a en statische opslag aan 't Holland 1. Een groothandel in verpakkingsmaterialen valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een minimale afstand geldt van 10 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 150 meter van het plangebied. Ook statische opslag valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een minimale afstand geldt van 10 meter. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 160 meter en vormt daarmee geen belemmering op de beoogde herontwikkeling.

## **4.5 Geur**

### **4.5.1 Inleiding**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

### **4.5.2 Voor- en achtergrondbelasting**

De beoogde herontwikkeling van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel heeft geen toevoeging van een geurgevoelig object tot gevolg. In de huidige situatie is thans sprake van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Echter, in deze huidige planologische situatie is sprake van een bedrijfswoning, behorende bij een intensieve veehouderij. In artikel 14 lid 3 van de Wgv is bepaald dat de vaste afstand van de toekomstige bedrijfswoning tot een veehouderij 100 meter bedraagt wanneer de woning gelegen is binnen de bebouwde kom en 50 meter wanneer de woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De intensieve veehouderij aan 't Holland 7 is het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf. Het plangebied aan 't Holland 5 is gelegen buiten de bebouwde kom, op een afstand van meer dan 50 meter tot de intensieve veehouderij aan 't Holland 7. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voor- en achtergrondbelasting geen bezwaar.

### **4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen**

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Door de herontwikkeling van het plangebied worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. De herontwikkeling belemmert de omliggende agrarische bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

## **4.6 Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

## 4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan geen nieuwbouw mogelijk maakt maar slechts bestemmingswijziging, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## 4.8 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het plangebied zal worden bestemd naar 'Bedrijf' ten behoeve van het reeds bestaande houtbewerkingsbedrijf met caravanstalling. Met de beoogde herontwikkelingen vinden geen bodemverstoringen plaats. Een bodemonderzoek is daarbij niet aan de orde.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

### 4.9.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

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

### **4.9.3 Transport**

#### Vervoer over het spoor

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

#### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 7 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

#### Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Reusel-De Mierden zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

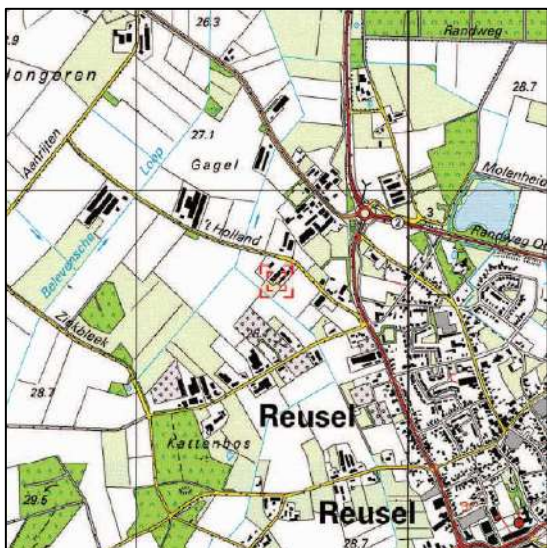
### **4.9.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen**

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

## 5. PLANBESCHRIJVING

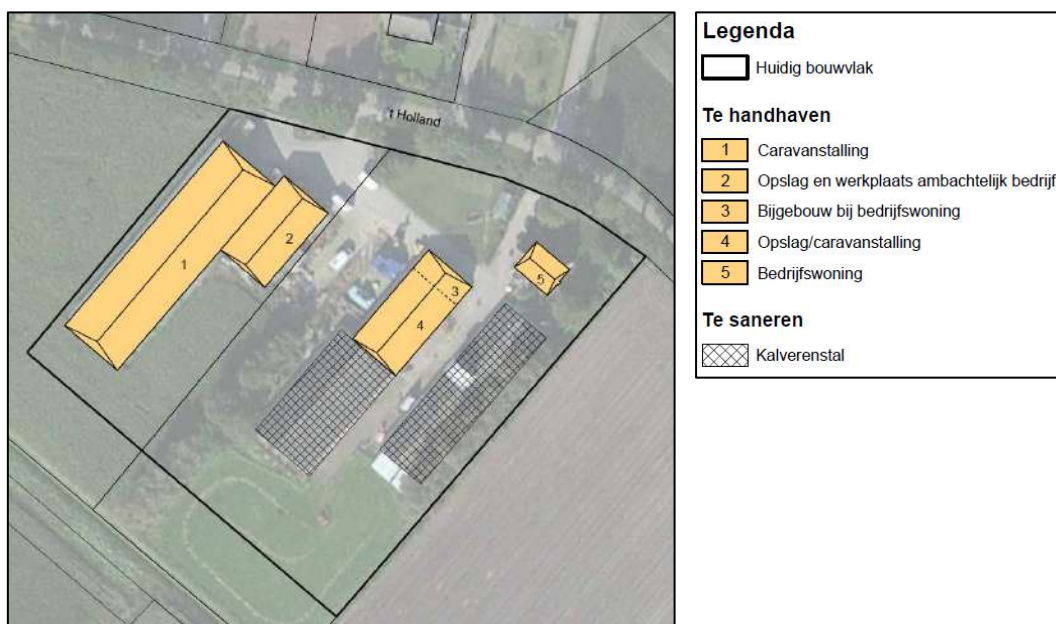
### 5.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen 't Holland 5, ten noordwesten van de kern Reusel, gemeente Reusel-De Mierden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel.



Figuur 11: Topografische kaart ligging plangebied

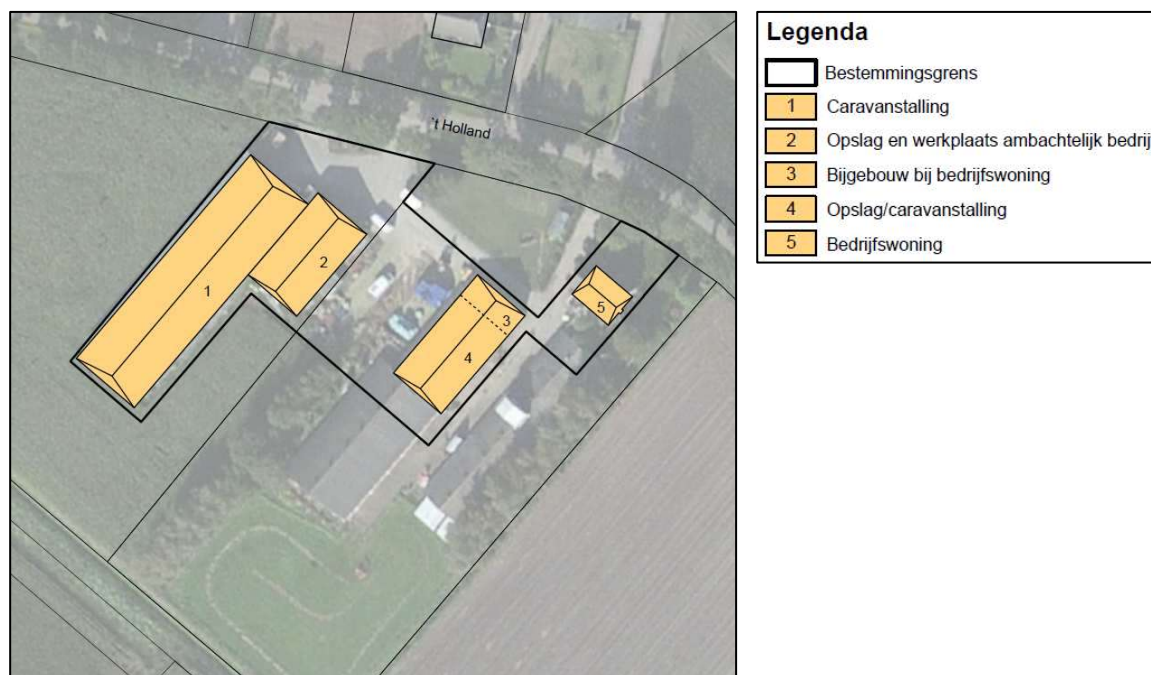
In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het plangebied is sprake van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, een opslagloods en een bedrijfswoning. In navolgende figuur is alle bebouwing binnen het plangebied weergegeven, waarbij tevens inzichtelijk is gemaakt welke gebouwen met de herontwikkeling gesaneerd zullen worden.



Figuur 12: Huidige bebouwing binnen plangebied waarbij tevens de te slopen bebouwing is weergegeven

## 5.2 Toekomstige planologische situatie

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Bedrijf' met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten alsmede opslag van caravans. Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De voormalige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij met een oppervlakte van 1.430 m<sup>2</sup> worden in samenhang gesloopt. Tevens zal hiertoe het bestemmingsvlak worden verkleind met 7.267 m<sup>2</sup>. In navolgende figuur is de beoogde toekomstige planologische situatie weergegeven.



Figuur 13: Toekomstige situatie plangebied

Wat betreft de regels van de bedrijfsbestemming, wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de in voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied zal derhalve bestemd zijn voor één woning, bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het huidige bestemmingsvlak wordt in samenhang verkleind tot 5.000 m<sup>2</sup> waarbij de overgebleven grond wordt bestemd overeenkomstig de omliggende gronden. Deze gronden worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden' waarbij geen bebouwing wordt toegestaan.

## 5.3 Landschappelijke inpassing

### 5.3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling zal een agrarisch bouwvlak worden omgezet naar een bedrijfsbestemming. De overige grond betreft in de toekomstige situatie onbebouwde agrarische grond. Onderdeel van de herontwikkeling is de aanplant van erfbeplanting binnen het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied zal vanaf de straat een knip- en scheerhaag met een lengte



van 10 meter worden aangeplant, met aansluitend een rij eikenbomen om de caravanstalling landschappelijk in te passen.

Ingespeeld wordt tevens op de aangrenzende ecologische verbindingszone. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een gemengd bosplantsoen te realiseren bestaande uit een drierijige beplanting. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied aan 't Holland 5, waarbij de nieuw toe te voegen landschappelijke aspecten zijn uitgelicht. De inrichtingsschets is tevens (op schaal) als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing plangebied

Navolgende figuren geven een impressie weer van de omgeving van het plangebied, waarbij de huidige erfbeplanting zichtbaar is en tevens het groene straatbeeld waar de beoogde erfbeplanting op wordt aangepast.



Figuur 15: Straatbeeld 't Holland met rechts de landschappelijk in te passen caravanstalling (Bron: Google Maps)



Figuur 16: Landschappelijk ingepaste bedrijfswoning ter plaatse van 't Holland 5 te Reusel (Bron: Google Maps)

### 5.3.2 Omschrijving en beeld van de gehanteerde landschapspakketten

#### Hakhoutsingel (L1A)

Een hakhoutsingel is een lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

Ten zuiden van het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel wordt een gemengd bosplantsoen aangelegd, in de vorm van een hakhoutsingel. Aangrenzend aan de thans aanwezige loop zal een onderhoudsstrook beschikbaar blijven met een breedte van circa 1,5 meter. Het bosplantsoen zal een breedte hebben van circa 5,5 meter en wordt over de gehele lengte van het plangebied beoogd. Met de toevoeging van dit bosplantsoen kent de ecologische verbindingzone ter plaatse een breedte van 25 meter.

De hakhoutsingel zal bestaan uit onder anderen:

- Els (Alnus);
- Es (Fraxinus Excelsior);
- Gelderse roos (Viburnum);
- Meidoorn (Crataegus);
- Hazelaar (Corylus);
- Gele kornoelje (Cornus Mas).



**Knip –en scheerhaag (L7)**

Een knip- en scheerhaag is een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. Aan de westzijde van het plangebied zal vanaf de straat een knip- en scheerhaag met een lengte van 10 meter worden aangeplant. De knip- en scheerhaag zal een breedte kennen van circa 1 meter en een hoogte van 1 tot 1,5 meter. De knip- en scheerhaag kan bestaan uit bijvoorbeeld:

- Meidoorn (Crataegus);
- Hazelaar (Corylus);
- Beuk (Carpinus Betulus).

**Landschapsboom in bomenrij (L8B)**

Een bomenrij is een één, twee of meerrijige beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. Een bomenrij bestaat uit minimaal 10 inheemse loofbomen en de bomen staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik.

In het westen van het plangebied zal de caravanstalling landschappelijk worden ingepast door middel van de aanplant van een twaalftal eikenbomen. De bomenrij zal aansluiten op de aan te planten knip- en scheerhaag. De bomenrij zal bestaan uit:

- Eik (Quercus).

**5.3.3 Eisen ten behoeve van beheer**

Door de provincie Noord-Brabant zijn voor de pakketten in het Groen Blauw Stimuleringskader algemene eisen voor beheer opgenomen. Deze eisen zijn navolgend voor de gehanteerde landschapspakketten opgenomen.

**Hakhoutsingel (L1A)**

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm. op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;

- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

### **Knip –en scheerhaag (L7)**

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

### **Landschapsboom in bomenrij (L8B)**

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in de strook zonder agrarisch gebruik worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

## **5.4 Verkeer en parkeren**

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen er met betrekking tot verkeer en

parkeren geen veranderingen plaatsvinden. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein en de verkeersaantrekkende werking zal niet toenemen. De locatie is immers thans reeds in gebruik als bedrijf.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief op de locatie 't Holland 5 te Reusel, welke mee zal liften in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten voor de herontwikkeling van de locatie 't Holland 5 verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Reusel-De Mierden waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing voor het opnemen van de ontwikkeling bij de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1b' van de gemeente Reusel-De Mierden. Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

### 6.3 Regels

Voorliggend planinitiatief zal onderdeel uitmaken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1b' van de gemeente Reusel-De Mierden. De planvoorschriften zullen grotendeels aansluiten op de voorschriften zoals deze in algemene zin in het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### 6.3.1 Bedrijf

Het plangebied aan 't Holland 5 te Reusel zal gedeeltelijk worden bestemd naar 'Bedrijf' met de mogelijkheid voor een ambachtelijk bedrijf voor o.a. opslag van bouwmaterialen en bewerking van houtproducten (milieucategorie 1 en 2) alsmede opslag van caravans. Het plangebied is mede bestemd voor een bedrijfswoning, aan huis verbonden beroepen en/of -bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. De bedrijfsbestemming wordt begrensd op 5.000 m<sup>2</sup> en er wordt 2.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toegestaan, bestaande uit 400 m<sup>2</sup> ten behoeve van het ambachtelijk bedrijf en 1.600 m<sup>2</sup> ten behoeve van caravanstalling. Tevens wordt een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan.

### **6.3.2 Agrarisch met waarden**

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

## **BIJLAGE 1: INRICHTINGSSCHETS**





## VERBEELDING






# INRICHTINGSSCHETS 'T HOLLAND 5 REUSEL








## Legenda







### Landschappelijke inpassing

-  L1A Hakhoutsingel
-  L7 Knip- en scheerhaag
-  L8B Landschapsboom in bomenrij

### Bebouwing

-  Bedrijfswoning
-  1 Caravanstalling
-  2 Opslag- en werkplaats ambachtelijk bedrijf
-  3 Bijgebouw bij bedrijfswoning
-  4 Caravanstalling

### Verklaringen

-  Bedrijfsbestemming
-  Grasland
-  Akkerland
-  Plangebied
-  Erfverharding
-  Kadastrale ondergrond

0 10 20 40 Meters  
1:1,000 Formaat: A4



Crijns Rentmeesters bv  
Witvrouwenbergweg 12  
5711 CN Someren

T: 0493 - 471777  
I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)



# 'T HOLLAND 5 REUSEL



## Legenda



Plangebied

## Bestemmingen

**AW** Agrarisch met waarden

**B** Bedrijf

**WR-A** Waarde - Archeologie

## Aanduidingen

bouwvlak

ambachtelijk bedrijf (cat. 1 en 2)

bedrijfswoning

bijgebouw

opslag

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

## Verklaringen

Kadastrale ondergrond

0 10 20 40 Meters  
1:1,000



Crijns Rentmeesters bv  
Witvrouwenbergweg 12  
5711 CN Someren

T: 0493 - 471777  
I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

