

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
AKKERSTRAAT 3
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

September 2024

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Akkerstraat 3
Ruimtelijke procedure	Artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° Wabo
Versie ingediend	November 2023
Versie ontwerp	Juni 2024
Versie vastgesteld	September 2024
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van de planlocatie	5
1.3	Begrenzing van de planlocatie	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Doel	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1.1	Historische en stedenbouwkundige context	8
2.1.2	Huidige situatie planlocatie	8
2.2	Beoogde situatie planlocatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Inrichting planlocatie	9
2.2.3	Beeldkwaliteit	11
2.2.4	Landschappelijke inpassing	12
2.2.5	Schuilstal paarden	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie	17
3.3.2	Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2018	18
4.	MILIEUASPECTEN	19
4.1	Bodem	19
4.2	Water	19
4.2.1	Inleiding	19
4.2.2	Waterschapsbeleid	20
4.2.3	Gemeentelijk beleid	22
4.2.4	Waterparagraaf	22
4.2.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	23

4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Archeologie	24
4.5	Natuur	25
4.5.1	Inleiding	25
4.5.2	Gebiedsbescherming	25
4.5.3	Stikstof	26
4.5.4	Soortenbescherming	27
4.6	Geluid	27
4.6.1	Wegverkeerslawaaï	27
4.6.2	Industrielawaai	28
4.7	Geur	29
4.7.1	Beleidskader	29
4.7.2	Gemeentelijke geurverordening	29
4.7.3	Belangen veehouderij en derden	29
4.8	Gezondheid	29
4.8.1	Endotoxinen	29
4.8.2	Geitenhouderijen	30
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	30
4.9	Bedrijven en milieuzonering	30
4.9.1	Inleiding	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.10.1	Inleiding	31
4.10.2	Risico-contouren	31
4.10.3	Toets van de planlocatie	31
4.11	Luchtkwaliteit	33
4.11.1	Inleiding	33
4.11.2	Besluit gevoelige bestemmingen	33
4.11.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	33
4.11.4	Blootstelling aan verontreiniging	34
4.12	M.e.r-beoordeling	36
5.	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. AERIUS-berekeningen
3. Flora en fauna onderzoek

1. INLEIDING

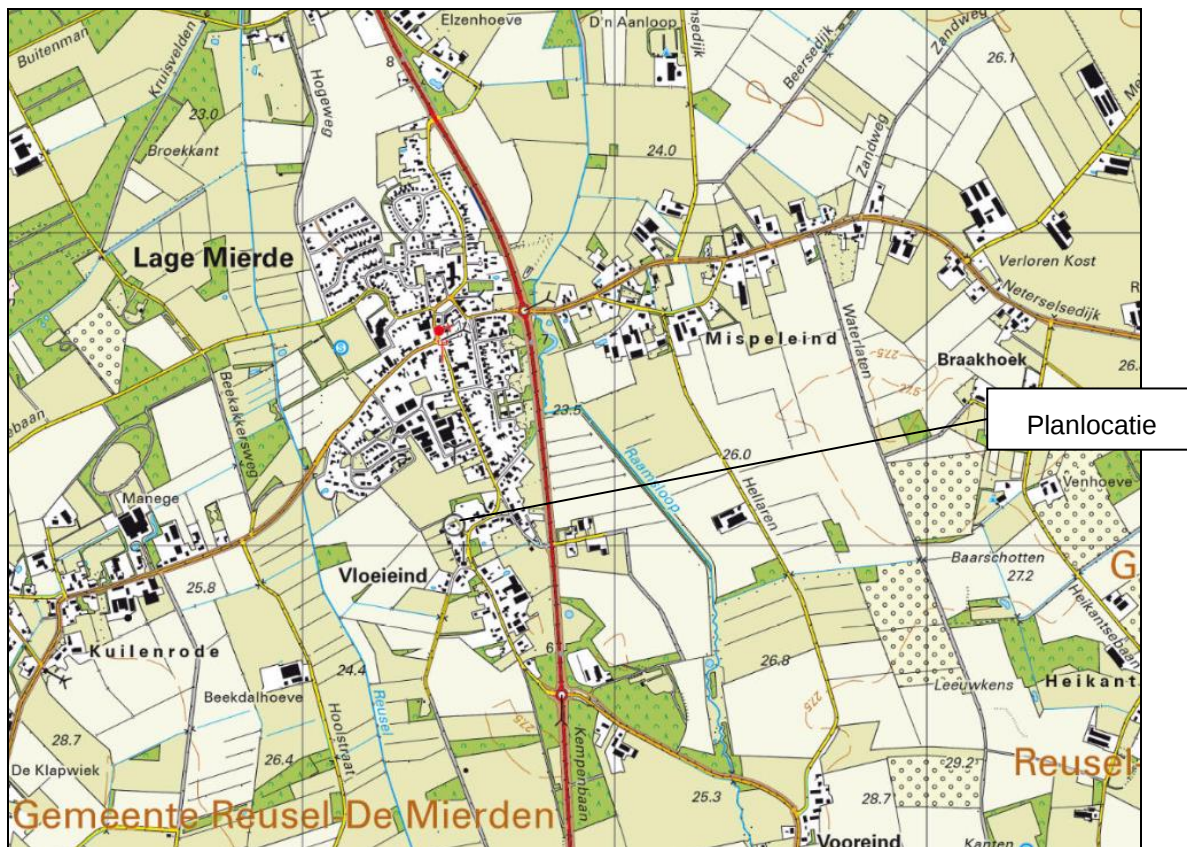
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Akkerstraat 3 te Lage Mierde, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. Ter plaatse is sprake van één vrijstaande woning binnen een woonbestemmingsvlak. Beoogd wordt het bestemmingsvlak wonen anders indelen zodat het mogelijk is om een type 'boerderijwoning' te realiseren. Daartoe dient ook te worden geregeld dat de breedte van de woning meer mag bedragen dan 12 meter, thans de maximale breedte voor een hoofdgebouw ingevolge het vigerend bestemmingsplanregime. De realisatie van de beoogde vervangende woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Lage Mierde, gemeente Reusel-De Mierden. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op topografische kaart.



Figuur 1: Ligging planlocatie

1.3 Begrenzing van de planlocatie

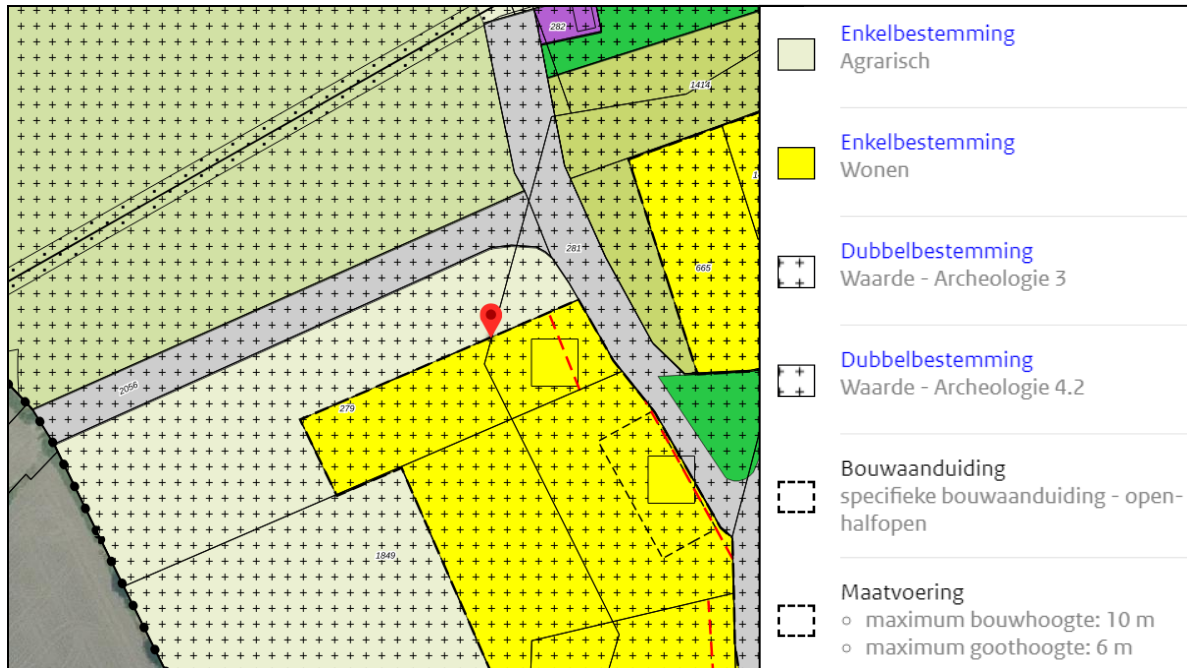
De planlocatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummer 279. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is weergegeven met blauwe arcering.



Figuur 2: Kadastrale situatie planlocatie

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' van de gemeente Reusel-De Mierden vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Reusel-De Mierden vastgesteld op 2 oktober 2019. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop de planlocatie is aangegeven.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' en over het overige gedeelte als 'Agrarisch'. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4.2', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – open-halfopen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m; maximum goothoogte: 6 m'.

1.5 Doel

Beoogd wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van realisatie van één vrijstaande woning met een frontbreedte van 18,5 meter. Dat is momenteel niet passend binnen het bestemmingsvlak wonen. De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de planlocatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische en stedenbouwkundige context

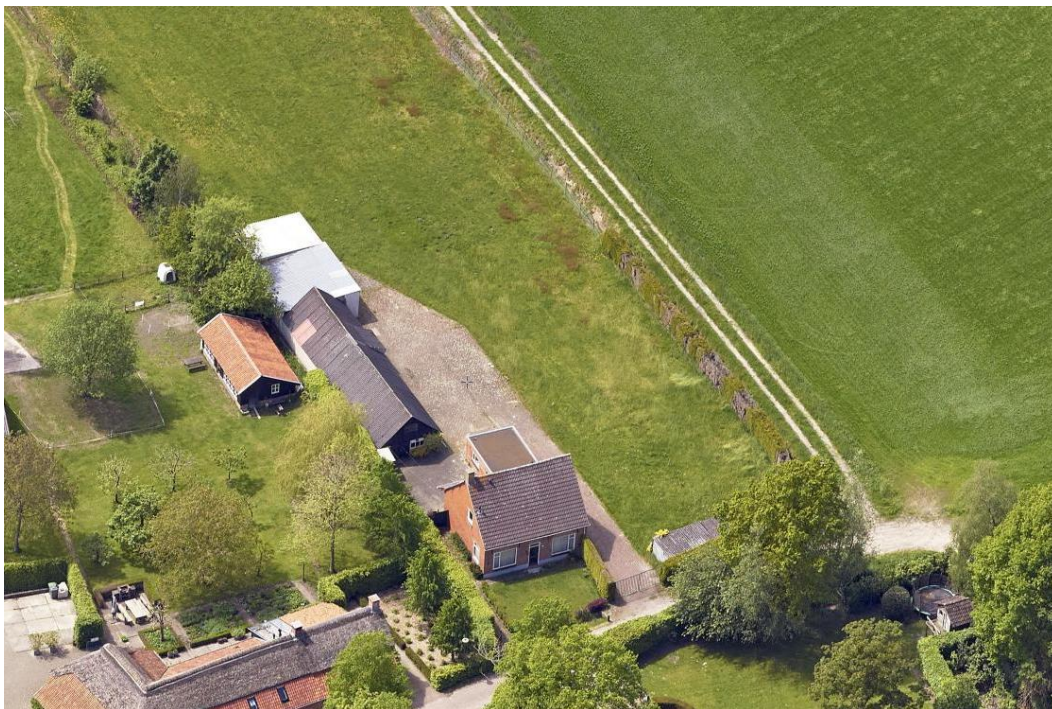
De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Lage Mierde. Lage Mierde is, na de kern Reusel, de grootste kern binnen de gemeente en is direct gelegen aan de provinciale weg N269. De kern is ontstaan op het oude akkercomplex, gelegen tussen de Reusel en de Raamsloop. De kern Lage Mierde bestaat oorspronkelijk uit de bebouwingsconcentraties Lage Mierde en Vloeieind. Het onderscheid tussen beide bebouwingsconcentraties is duidelijk herkenbaar. De planlocatie maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van Vloeieind.

De bebouwing van Vloeieind, bestaande uit (historische) boerderijbebouwing, vormt qua verschijningsvorm en architectuur een eenheid. Tevens zijn de diverse uitbreidingsbuurten, in hun planmatige opzet, herkenbaar in hun bouwstijl.

Kenmerkend voor Lage Mierde is de langwerpige vorm, door de historische bebouwingslinten die de dragers van de dorpsstructuur zijn. Naast de ontwikkelingen van de kern in noordwestelijke richting, zijn de (historische) linten in de loop der tijd verdicht met diverse woningen en hebben dan ook een heterogene verschijningsvorm.

2.1.2 Huidige situatie planlocatie

Binnen de planlocatie is momenteel een vrijstaande woning aanwezig met daarachter een aangebouwd bijgebouw en enkele vrijstaande bijgebouwen. In totaal is 250 m² bijgebouwen aanwezig. De rest van het perceel bestaat hoofdzakelijk uit grasland en er is weinig opgaande beplanting aanwezig. Navolgend is een foto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Foto planlocatie



Figuur 5: Voorzijde Lage Akkerstraat 3

2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Inleiding

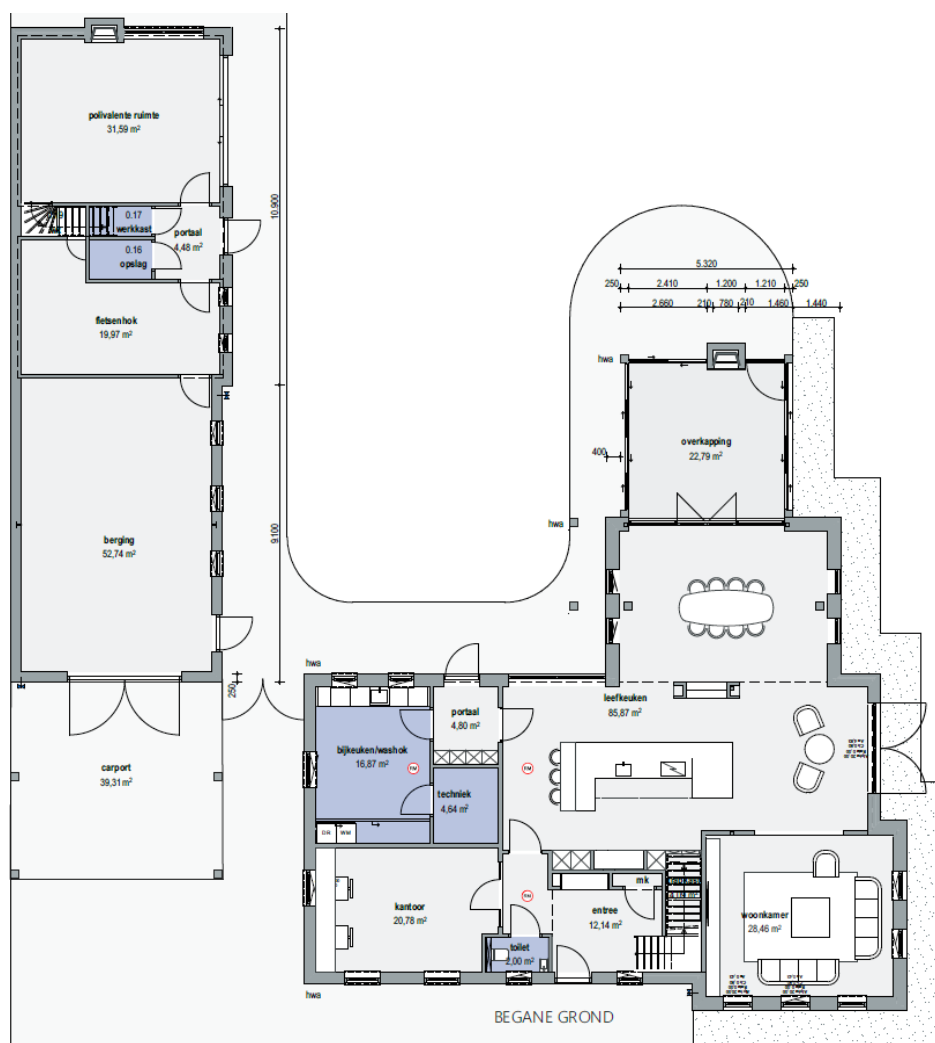
Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie alle opstallen te slopen en ter plaatse een nieuwe woning met bijgebouwen op te richten. Het type landarbeiderswoning wordt vervangen door een type boerderijwoning. De nieuwe woning kent een veel ruimere frontbreedte (18,5 meter). Ten zuiden van de woning zijn de bijgebouwen voorzien. Initiatiefnemer houdt hobbymatig enkele paarden. Daarvoor wordt beoogd een kleine schuilgelegenheid te bouwen in de weide ten zuiden van de woning direct aansluitend aan de woonbestemming.

2.2.2 Inrichting planlocatie

Het woonbestemmingsvlak is in de bestaande situatie langgerekt. Dat is voor het gewenste bouwplan niet wenselijk. Beoogd wordt de nieuwe woning te plaatsen in de gevellijn van de bestaande woning waarbij de nokrichting parallel loopt met de weg. De achterste rooilijn kan daarmee gelijk komen met die van de belendende historische boerderij. De gronden direct aan de Akkerstraat zullen dienen als voor- en zijtuin. De frontbreedte van de woning is passend bij de omgeving, waar veel ruime woningen staan, veelal met een langwerpig grondplan. Op navolgende figuren is de beoogde indeling van het perceel inzichtelijk.



Figuur 6: Beoogde indeling perceel



Figuur 7: Layout woning en bijgebouwen

2.2.3 Beeldkwaliteit

De nieuw bebouwing dient ingepast te worden in de bestaande stedelijke context. De woning is gelegen in het historisch buurtschap Vloeieind. In de omgeving staan hoofdzakelijk historische boerderijen en arbeiderswoningen met her en der woningen van een recenter bouwjaar. De nieuwe woning zal zich voegen naar de omgeving.

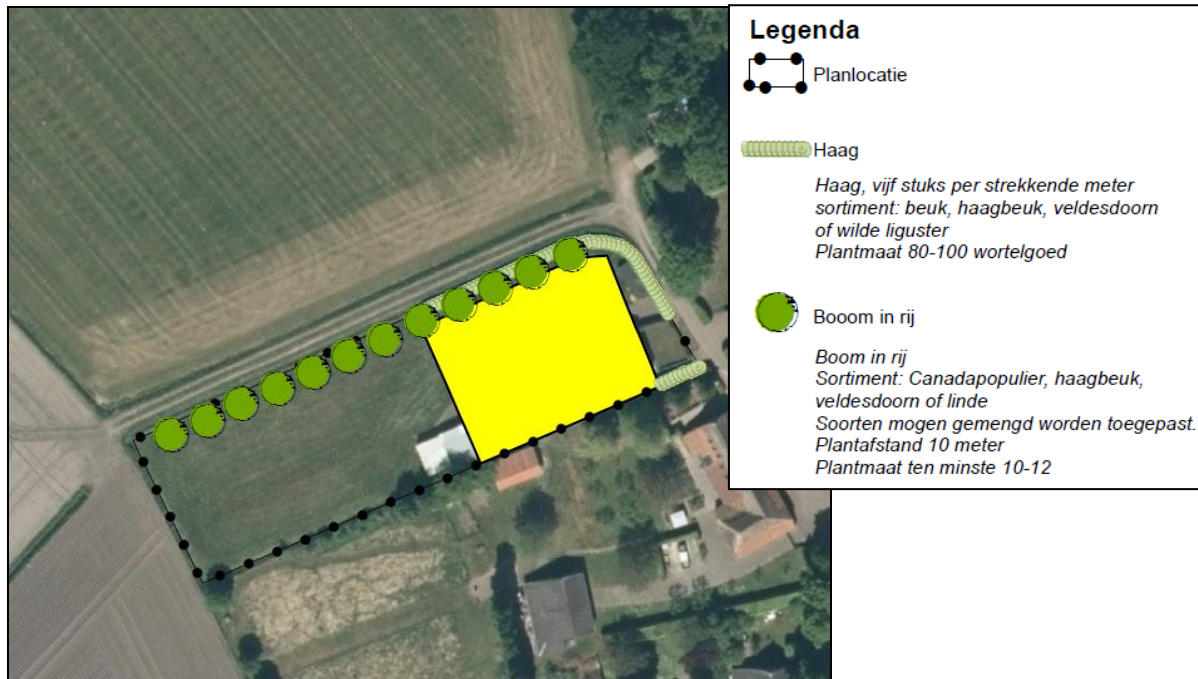
Het nieuwe gebouw is te karakteriseren als een eenvoudig bouwvolume in maximaal 1,5 bouwlaag voorzien van een kap. Deze kap betreft een gewolfd zadeldak met kleine overstek. Het zadeldak wordt gedekt met grijze dakpannen en riet. De gevels worden uitgevoerd in of afgewerkt met baksteen in grijsstint en deels met hout. Gevelopeningen met zichtbare kozijnen in een licht contrasterende kleur. Voor de deuren en overige bouwkundige elementen (zoals dakkapellen of luiken) kan een donkere kleur worden toegepast. Dakkapellen zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde mits aan de voorzijde ondergeschikt aan het totale dakvlak. Navolgende figuren geven een beeld van de verschijningsvorm.



Figuur 8: Beoogde beeldkwaliteit

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De woning dient eveneens landschappelijk te worden ingepast met streekeigen beplanting. De woningen in de omgeving, veelal historische boerderijen, zijn landschappelijk ingepast met geschoren hagen en bomen. Binnen de planlocatie zal hierbij worden aangesloten door toepassing van een lage geschoren haag aan de straatzijde en een bomenrij. Qua sortiment wordt aangesloten bij de omgeving.



Figuur 9: Beplantingsplan

2.2.5 Schuilstal paarden

Beoogd wordt aansluitend aan de woonbestemming, op de agrarische bestemming, een schuilstal voor paarden op te richten. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde functie. De schuilstal kent een vloeroppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van maximaal 4,5 meter.



Figuur 10: Voorbeeld paardenstal

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt het aantal wooneenheden niet toe. Geen sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zicht verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

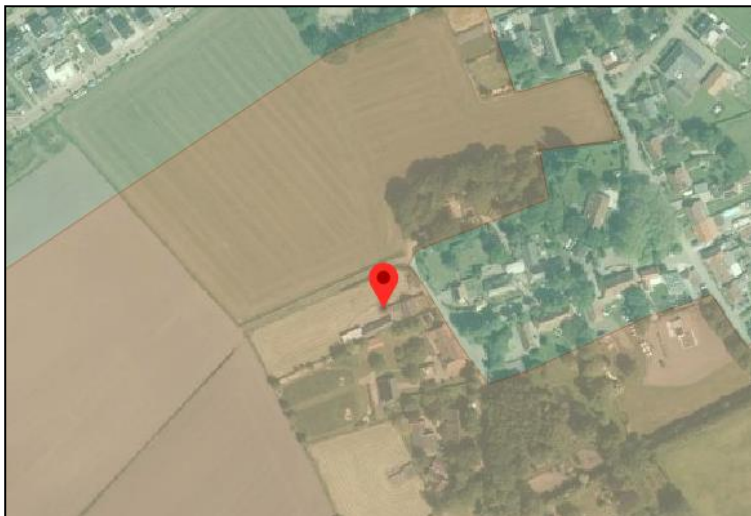
3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij aangeduid met een marker.



Figuur 11: Aanduiding planlocatie op themakaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het landelijk gebied. Het woonhuis is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied, het achterste deel binnen de groenblauwe mantel.



Figuur 12: Aanduiding planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Ter plaatse gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen

bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning ter plaatse van een woonbestemming waarbij aansluiting wordt gezocht bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid. Sprake is van zuinig ruimtegebruik.

3.2.2.4 3.6 Kwaliteitsverbetering

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Deze rood-met-groen-koppeling is 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. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Gemeente Reusel de Mierden heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Beoogd wordt het woonbestemmingsvlak te vergroten van 902 m² naar 1.340 m². Voor het vergroten van het bestemmingsvlak geldt een waardestijging van 55,- euro per m² waarvan 20% moet worden gecompenseerd. Dat komt naar op 11,- euro per m². Er dient derhalve te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van 4.818,-. Hierin wordt voorzien door de aanplant en het onderhoud (6jr) van landschappelijke inpassing en het saneren van 300 m² overtollige erfverhardingen.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Knip- en scheerhaag	73	109,5		€ 1,61	4st/m ²	€ 705,18	€ 1,18	m/jr	€ 86,14	€ 516,84	€ 1.222,02
Landschapsboom in bomenrij			12	€ 61,64	st	€ 739,68	€ 5,63	st/jr	€ 67,56	€ 405,36	€ 1.145,04
Saneren erfverharding		300		€ 5,00							€ 1.500,00
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 5.367,06

Figuur 13: Kwaliteitsverbetering binnen het plangebied

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie' door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er over 15 jaar (anno 2018) uit ziet. Het gaat over de fysieke leefomgeving, waarbij beschreven wordt hoe het gebied is ingericht (de ruimte), hoe de inwoners hier veilig en gezond kunnen leven (het sociale) en wat er aan bedrijvigheid is (de economie). In de Omgevingsvisie wordt richting aangegeven waar de gemeente naar toe wil. Er zijn tien keuzes gemaakt die in de ogen van de gemeente essentieel zijn voor de toekomst. Beschreven wordt onder anderen waar woningbouw wenselijk is, hoe omgegaan moet worden met de intensieve dierhouderij, waar de gemeente natuur wil ontwikkelen en hoe men de kernen kan versterken.

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden tevens een addendum op de Omgevingsvisie vastgesteld. Dit betreft een aanvulling op het oorspronkelijke document en daarmee een volwaardig onderdeel van de Omgevingsvisie. In het addendum wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met een gebiedsfonds en het landschapsfonds. Ook wordt daarin aangegeven wat de bestedingsdoelen zijn van deze fondsen. Op 15 december 2020 heeft vervolgens de gemeenteraad een tweede addendum vastgesteld om afdrachten mogelijk te maken in een vereveningsfonds sociale woningbouw.

In de Omgevingsvisie wordt gekeken naar mogelijkheden en wat een initiatief bijdraagt aan de omgeving. Wat is de meerwaarde van een initiatief?

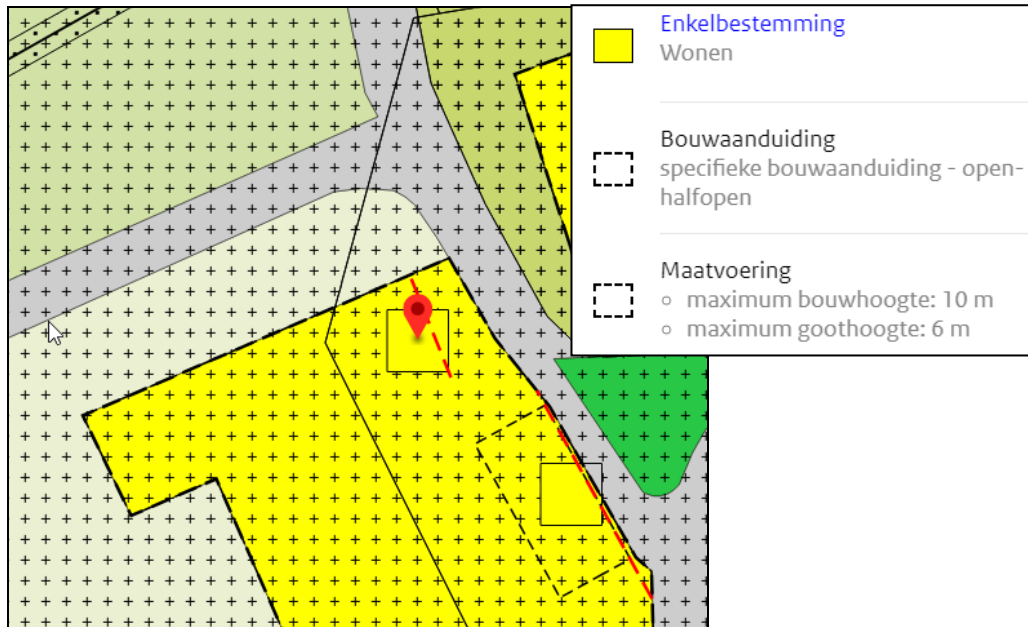
De totale visie zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie' is samen te vatten in 10 keuzes. Eén van deze keuzes is dat de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aanwijst, maar gebruik maakt van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings-)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Een andere keuze is dat de gemeente Reusel-De Mierden initiatieven die passen binnen de strategieën welwillend behandelt, vooral toekomstbestendige oplossingen voor locaties die nu een knelpunt vormen of die in de nabije toekomst een knelpunt gaan vormen voor de volksgezondheid.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van een bouwvolume in de vorm van één vrijstaande woning. Geen sprake is van toename van wooneenheden maar enkel van herbouw. Door het amoveren van verouderde gebouwen en landschappelijk inpassen van de locatie wordt een kwaliteitsverbetering geleverd. Geen specifieke invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke strategieën, maar doet daaraan evenmin afbreuk.

3.3.2 Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2018

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Stedelijk gebied 2018. Het plangebied 'Stedelijk gebied 2018' omvat het stedelijk gebied van de gemeente Reusel-De Mierden, te weten de kernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Het centrumgebied Reusel maakt slechts gedeeltelijk onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding Stedelijk gebied 2018

De beoogde ontwikkeling past op enkele punten niet binnen de planregels. Daarom wordt beoogd op enkele punten af te wijken. Navolgend worden deze benoemd.

- De breedte bedraagt max. 12 m per woning. Beoogd wordt een woning van 18,5 meter breed te bouwen;
- Het bouwperceel wordt verruimd tot circa 1.300 m². derhalve wordt er 200 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- De bijgebouwen worden met riet gedekt. Hierdoor is het dak pakket dikker. Hierom, en vanwege esthetische redenen wordt beoogd de bouwhoogte te verruimen tot 6 meter.
- Beoogd wordt aansluitend aan de woonbestemming een paardenstalletje te bouwen met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 4,5 meter.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V is ter plaatse van de planlocatie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

“Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen transactie deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond ter plaatse van PB01-2 indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld en de overige bovengrond is als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

De onderzoeksrapportage (Rapport: 2300458 versie 1, 7 maart 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

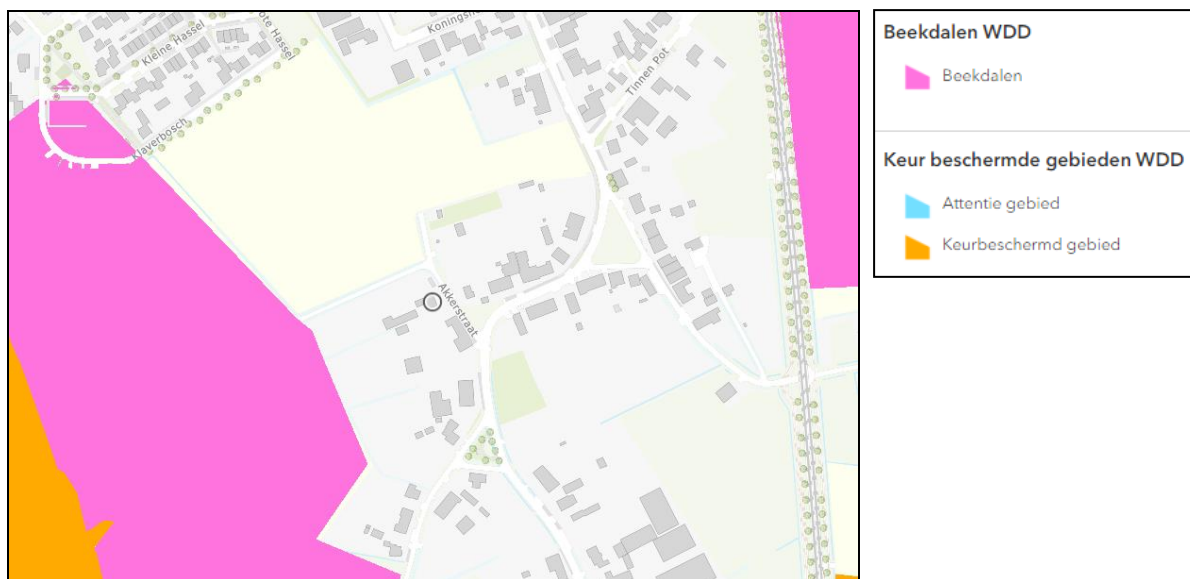
4.2.2 Waterschapsbeleid

4.2.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.



Figuur 15: Keurkaart

De planlocatie is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied of in de directe nabijheid van waterschapssloten.

4.2.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die

robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het waterschap stelt het navolgende: In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw hoofdgebouw met bijgebouwen. De bestaande opstallen worden allemaal gesloopt. Binnen de planlocatie is nu 360 m² aan verharding voor gebouwen aanwezig. In de nieuwe situatie bedraagt dit circa 350 m².

Het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding wordt niet geloosd op het rioolstelsel maar zal infiltreren in de bodem, mogelijk vertraagd met gebruikmaking van een infiltratietransportriool welke afwatert naar waterbergingsvoorzieningen.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren 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'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

4.2.3.1 VGRP 2017-2021: "Grip op kwaliteit"

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021' (VGRP) beschrijft de gemeente Reusel-De Mierden de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Reusel-De Mierden voor de periode 2017-2021. Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden besloten om genoemd rioleringsplan te verlengen tot en met 31 december 2023.

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hemelwater is schoon water en hoort in principe niet in de afvalwaterketen thuis. Daarom is het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool niet toegestaan. In plaats daarvan wordt het hemelwater geïnfiltreerd, of als dat niet mogelijk is, afgevoerd naar oppervlaktewater.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Waterschap de Dommel onderschrijft de voorkeursvolgorden van het Rijksbeleid, waarbij een doelmatigheidsafweging van groot belang is:

Kwantitatief

1. (Her)gebruik van regenwater
2. Bergen en vertraagd afvoeren naar openbare ruimte
3. Afvoeren naar oppervlaktewater (*eventueel via een hemelwaterriool*)
4. Afvoeren naar een gemengd riool (*nooit naar een vuilwaterriool*).

Kwalitatief

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem:

1. Schoonhouden (voorkomen)
2. Scheiden
3. Zuiveren

De gemeente borduurt daarop voort en stelt vast dat bij nieuw verhard oppervlak tot maximaal 2.000 m² een compensatie van hemelwaterberging wordt vereist van 20 mm per m² verhard oppervlak.

4.2.4 Waterparagraaf

Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van oppervlaktewater en wordt geen grondwater onttrokken. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand bedraagt naar verwachting 100-140 cm beneden maaiveld. De grondwaterstand biedt goede mogelijkheden om hemelwater te infiltreren.



Figuur 16: GHG ter plaatse van de planlocatie

Voor de woning en bijgebouwen en erfverhardingen wordt een nieuw verhard oppervlak van 450-500 m² verwacht. Binnen het plangebied is geen sprake van nieuwbouw maar enkel sprake van vervangende bouw. Er geldt geen plicht om het hemelwater af te koppelen. Aan de Akkerstraat ligt een vrij verval riool, het is toegestaan het hemelwater af te koppelen op dit riool. De voorkeur gaat echter wel uit naar grindkoffers rondom de gebouwen met een infiltratieslang, welke een overstort heeft op de sloot binnen het perceel.

4.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

4.3 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

De planlocatie is gelegen in het historisch buurtschap Vloeiend. Vloeiend betreft een buurtschap met driehoekige pleinen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1875-1950. De driehoekige pleinen zijn onverhard. Kenmerkend is verder de kassei- en klinkerbestrating. Aan de westzijde kent het buurtschap nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek.

De opstallen binnen de planlocatie kennen geen historische waarde.

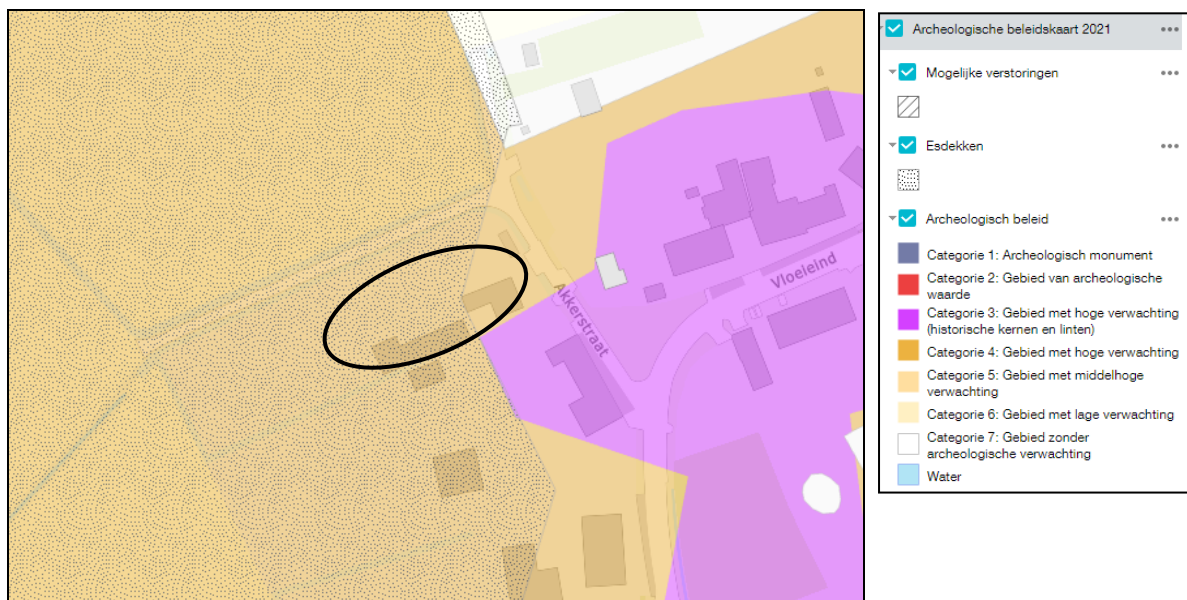
Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woning. De toevoeging van de beoogde woning doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van cultuurhistorie geen bezwaar.

4.4 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

De gemeente Reusel-De Mierden heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Reusel-de Mierden heeft in samenwerking met destijds nog het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld, geactualiseerd door de Omgevingsdienst in 2021. De gemeente heeft dit archeologisch beleid bestemmingsplanmatig vastgelegd met archeologische dubbelbestemmingen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor de planlocatie en de omgeving. De planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

De planlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met

goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer 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 0,4 meter beneden maaiveld.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bodem niet dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld geroerd over een oppervlakte van 500 m² of meer.

De bestaande opstallen worden verwijderd. De ondergrond is hier reeds verstoord. De nieuwe opstallen kennen een grondplan van circa 350 m² en deze zijn grotendeels gesitueerd ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Niettemin blijven de vigerende dubbelbestemmingen behouden, waarmee ook in de toekomst de genoemde verplichting voor archeologisch onderzoek behouden blijft.

4.5 Natuur

4.5.1 Inleiding

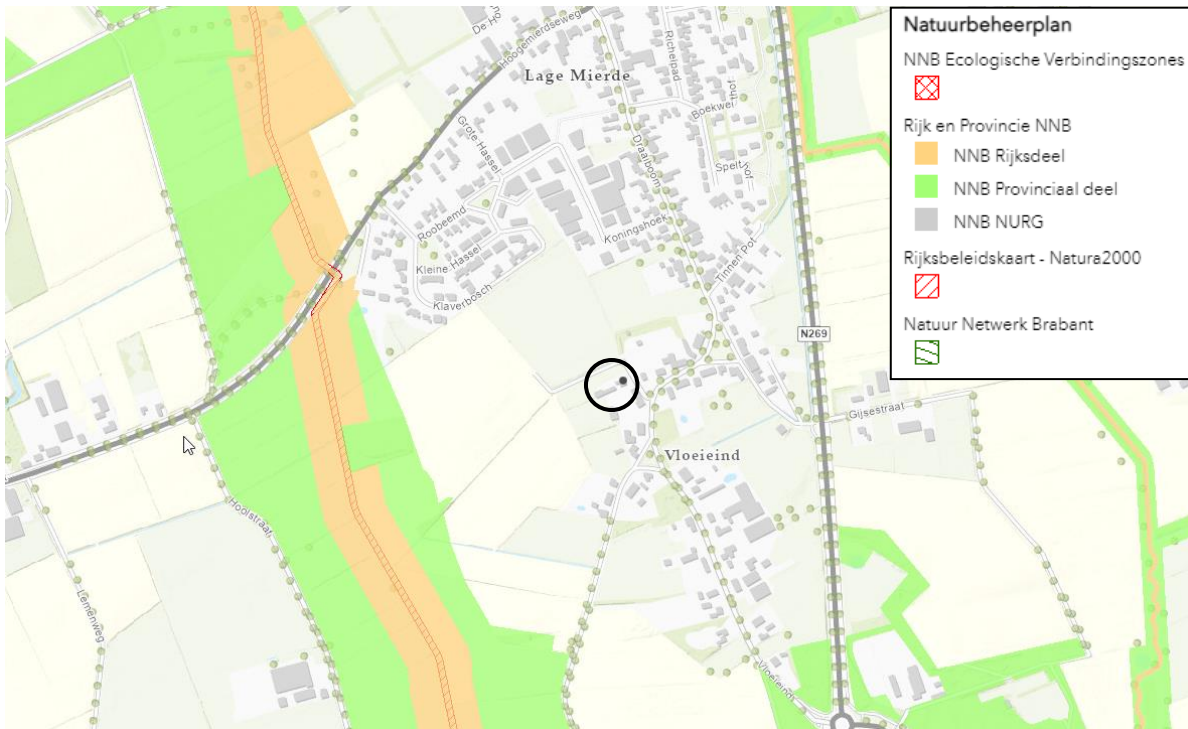
Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale kaartbank, met daarop de ligging van Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven. De planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 18: Natuurgebieden in de omgeving van de planlocatie

Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West' op 400 meter ten westen van de planlocatie. De Reusel wordt ook geflankeerd door NNB gebieden. De afstand hiertoe bedraagt circa 300 meter. Gesteld kan worden dat op zodanig grote afstand tot gevoelige gebieden de realisatie van een nieuwe woning geen negatief effect zal hebben op deze gebieden.

4.5.3 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de uitvoer- als de gebruiksfase.

De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Als gevolg van het initiatief, waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, treedt er geen toename van stikstofdepositie op ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het initiatief uitvoerbaar.

4.5.4 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden. Ter plaatse heeft dan quickscan flora en fauna plaatsgevonden.

Samenvatting van het onderzoekresultaat

- *Overtredingen van de regelgeving van de Interim omgevingsverordening NB en wetgeving van de Wet natuurbescherming met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn niet aan de orde.*
- *Als verder de voorzorgsmaatregelen die hoofdstuk 6 vermelden in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot de soortenbescherming verwacht.*
- *Als de voorzorgsmaatregelen met betrekking van tot het broedseizoen en zorgplicht (zie hoofdstuk 6) in acht worden genomen is geen vervolgonderzoek en ontheffingsaanvraag noodzakelijk.*

De QuickScan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

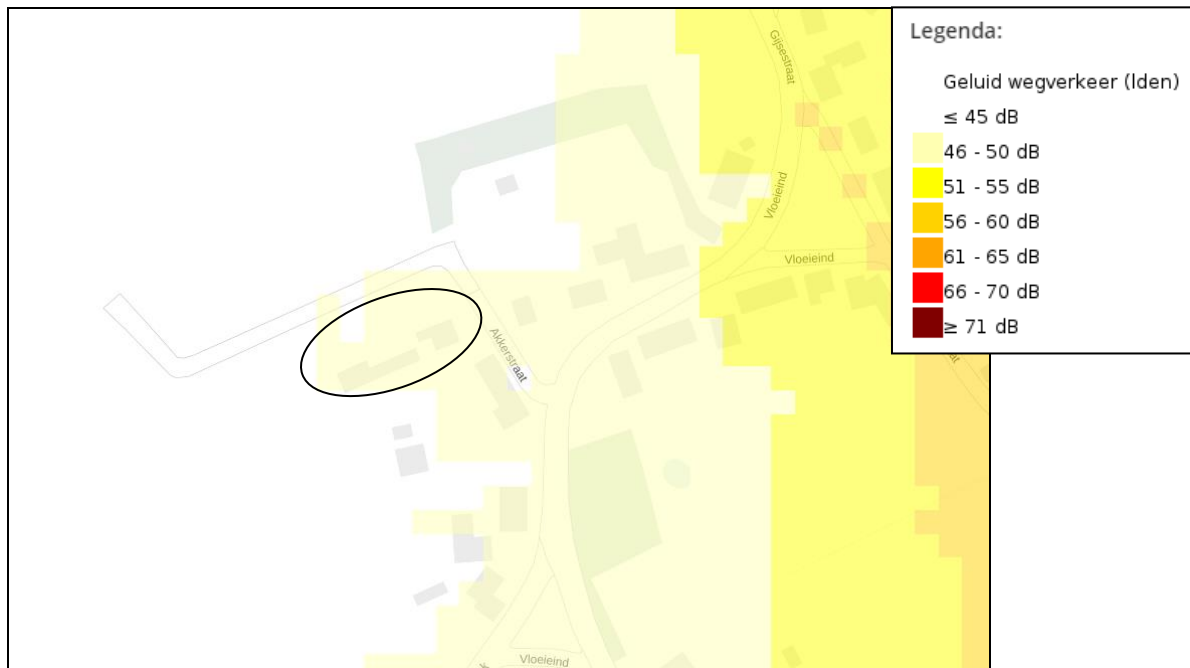
Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.6 Geluid

4.6.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Ter plaatse van de planlocatie kent de weg een lage verkeersintensiteit. Er is sprake van een doodlopende straat en de locatie is ingekapseld tussen bebouwing. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van het plangebied. De planlocatie is hierbij aangewezen.



Figuur 19: Geluid van wegverkeer in Nederland (Lden) (Bron: Atlas Leefomgeving) Planlocatie aangeduid met een zwarte cirkel

De geluidbelasting op deze kaart wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidbelasting over een etmaal. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit en daarmee een goed beeld van de geluidskwaliteit van aandachtsgebieden zoals woonkernen, natuur- en stiltegebieden. Ter plaatse is sprake van een geluidniveau van 46-50 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting is het buitenstedelijk gebied (53 dB) wordt niet overschreden. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

4.6.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. De planlocatie is niet gesitueerd in de nabijheid van grote lawaaimakers. Andersom wordt vanuit de planlocatie ook geen industriegekluid geproduceerd.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd.

4.7.2 Gemeentelijke geurverordening

Door de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden is de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

4.7.3 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijbedrijven. De planlocatie is niet gelegen binnen een endotoxinecontour van een veehouderijbedrijf. Endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.8.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

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; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen 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;

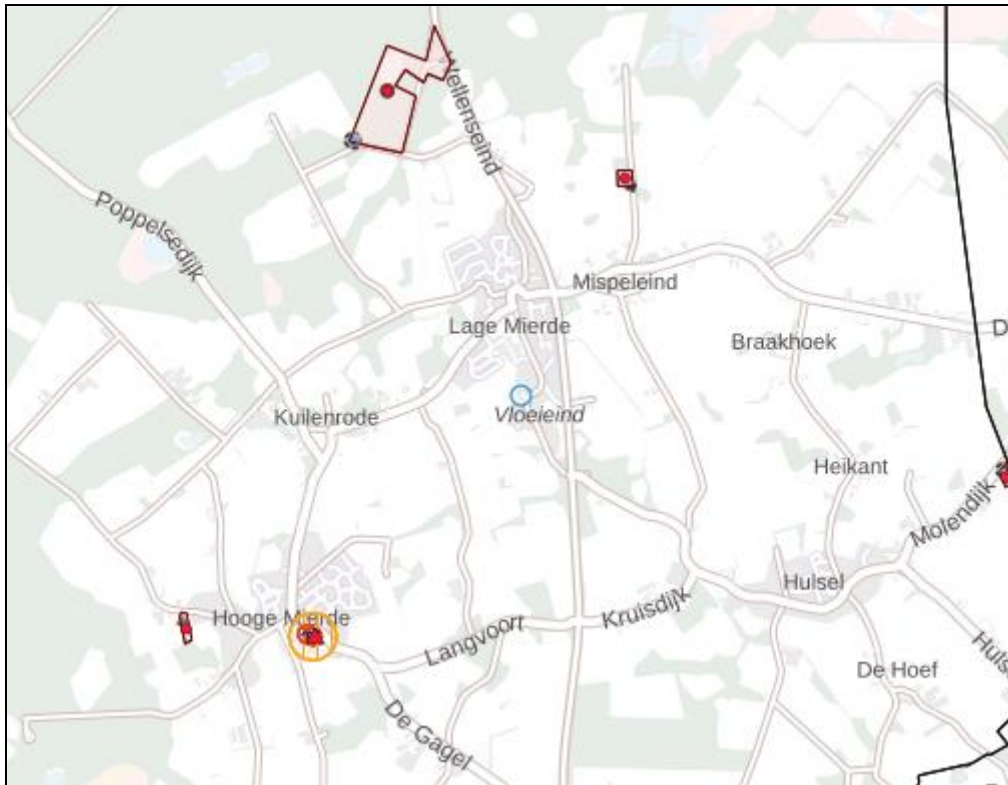
2. Groepsrisico (GR):

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.

4.10.3 Toets van de planlocatie

4.10.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart waarop de planlocatie is aangeduid (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.10.3.2 Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De planlocatie is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.10.3.3 Transport

Spoor

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

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de provinciale wegen N269 en N284. Deze wegen kennen geen risicocontour in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wegen liggen op een afstand van respectievelijk 290 meter en 5 kilometer. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

Water

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

Buisleidingen

Er bevinden zich in de gemeente Reusel-De Mierden geen buisleidingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Ten noordwesten van de gemeentegrens loopt een buisleiding over de grensovergang bij Poppel. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect is dan ook niet relevant.

4.10.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

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

4.11.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt vervangende woningbouw gerealiseerd in de vorm van een vrijstaande woning. Er wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.11.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels 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. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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 onderhavige ontwikkeling enkel voorziet in de realisatie van een vervangende woning, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.11.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.11.4.1 Inleiding

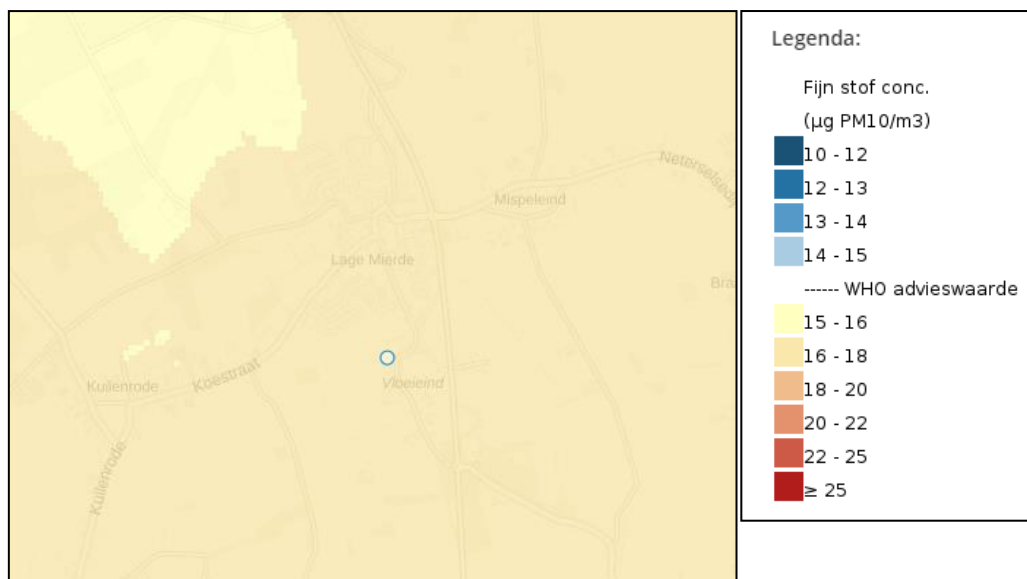
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.11.4.2 Fijnstof

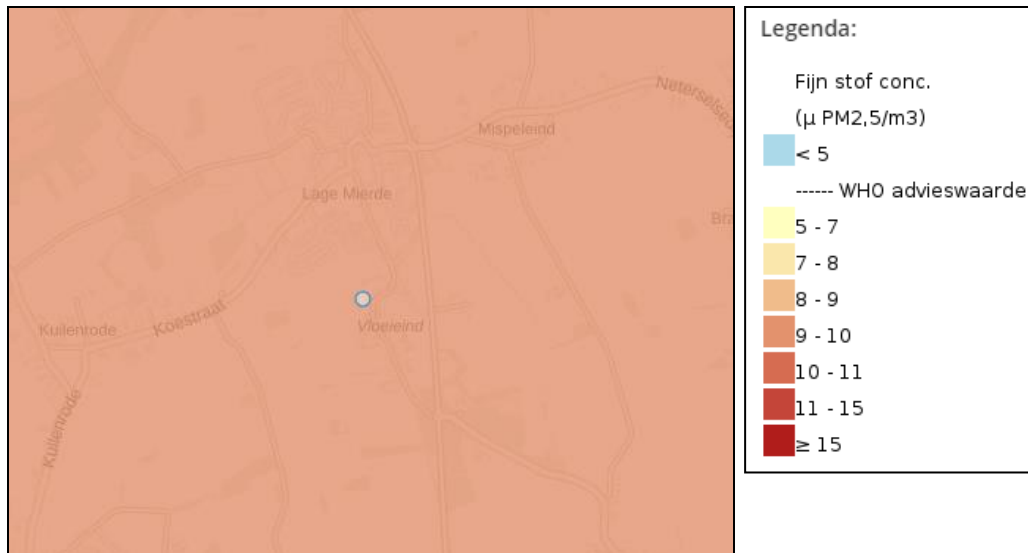
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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



Figuur 21: Fijnstof 2021 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 22: Fijnstof 2021 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

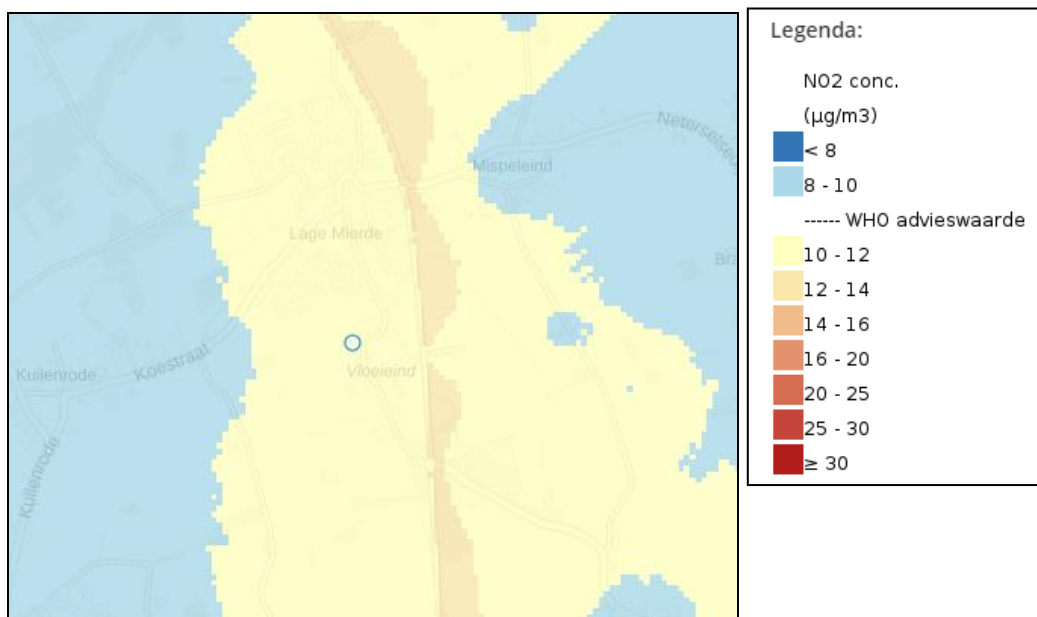
Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee in het kader van fijnstof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.11.4.3 Stikstofoxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 23: Stikstofdioxide 2021 voor de planlocatie (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-11 µg/m³. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De beoogde herontwikkeling ziet enkel toe op de herbouw van een woning. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Reusel-De Mierden. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in mei 2023 een dialoog gevoerd met omwonenden. Uit de gevoerde dialoog zijn geen opmerkingen voortgekomen welke hebben geleid tot aanpassingen in het planvoornemen. Een verslag van de gevoerde dialoog is bekend bij de gemeente Reusel-De Mierden.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.

BIJLAGE 1:

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2:

AERIUS-BEREKENINGEN

BIJLAGE 3:

FLORA EN FAUNA ONDERZOEK