

Bestemmingsplan 'Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde'

Toelichting

Gemeente Reusel - De Mierden

Vastgesteld

26 mei 2020

NL.IMRO.1667.BPBkuil0068-VAST



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Omgeving projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	11
2.3.	Beeldkwaliteit.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.3.	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	31
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.	Water.....	33
4.3.	Flora en fauna.....	37
4.4.	Verkeer en parkeren	41
4.5.	Kabels en leidingen.....	41
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	43
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	43
5.2.	Geluid	43
5.3.	Luchtkwaliteit	45
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	47
5.5.	Geur en veehouderijen	48
5.6.	Externe veiligheid	51
5.7.	Milieueffectrapportage	52

5.8.	Spuitzones	53
5.9.	Gezondheid	53
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	57
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	57
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	59
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	59
7.2.	Toelichting op de verbeelding	59
7.3.	Toelichting op de regels	59
Bijlagen		63
Bijlage 1.	Quicksan flora en fauna, Tritium Advies;	
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek, Tritium Advies;	
Bijlage 3.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Ten noorden van Hooge Mierde, op ongeveer 170 meter uit de bebouwde komgrens van het dorp, is het perceel Kuilenrode 7. Het perceel is ruim van opzet en is ongeveer 1.875 m² groot. Op het perceel staat een vrijstaand hoofdgebouw dat decennialang in gebruik is geweest als horecagelegenheid. Sinds enkele jaren zijn de eigenaren met de horeca-activiteiten gestopt, maar is horecabestemming van kracht gebleven.

Initiatiefnemer wil graag op de locatie gaan wonen. Daarbij zal het bestaande pand worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe burgerwoning met daarbij behorend(e) bijgebouw(en). De woning zal op vrijwel dezelfde plaats worden teruggebouwd als waar het voormalige horecapand zich bevindt.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening fase 1A” (onherroepelijk d.d. 21 januari 2015) in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld d.d. 22 september 2009). Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” geldt ter plaatse namelijk een horecabestemming. Dat betekent dat de gronden en opstallen niet mogen worden gebruikt voor burgerbewoning. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit plan met de titel "Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Kuilenrode 7 in Hooge Mierde.



Luchtfoto met de ligging van het plangebied (met blauwe marker aangeduid) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.2. Ligging en plangrenzen

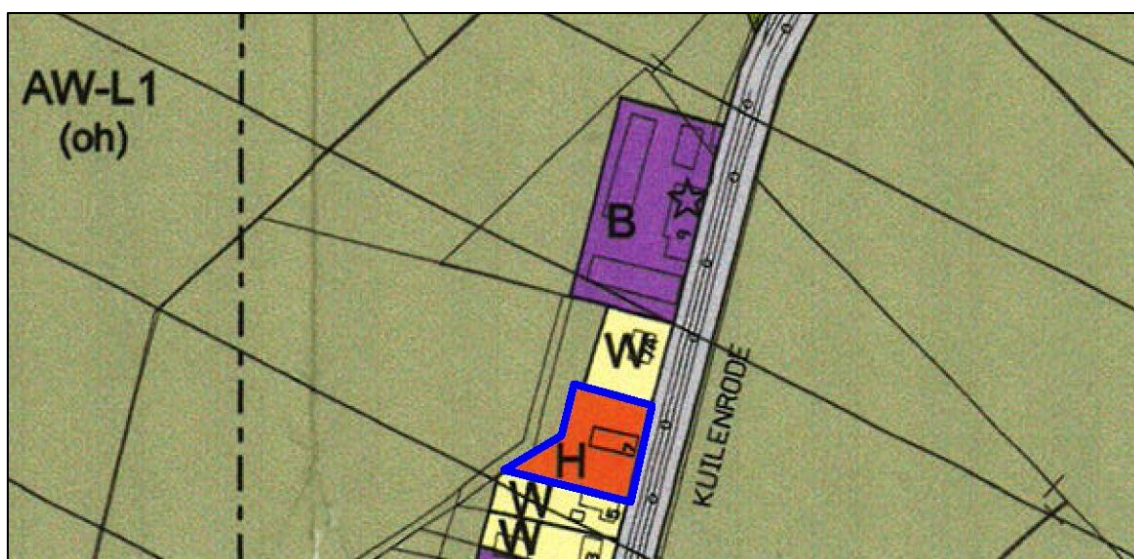
Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het kavel Kuilenrode 7 in Hooge Mierde. Dit perceel ligt op ongeveer 170 meter ten noorden van de kern Hooge Mierde in het buitengebied. Specifiek heeft het plan betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie G, nummer 679. Ten westen van het perceel liggen agrarische gronden. Ook aan de overzijde van de straat Kuilenrode liggen agrarische gronden. Zowel aan de noord- als zuidzijde van het perceel liggen woonpercelen (huisnummer 5 en 7a) die al jaren als zodanig in gebruik zijn.



Luchtfoto met de begrenzing (blauwe omlijning) van het plangebied. (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening fase 1A” (onherroepelijk d.d. 21 januari 2015) in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld d.d. 22 september 2009). De beoogde ontwikkeling past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” geldt ter plaatse namelijk een horecabestemming. In de regels is bepaald dat het gaat om een horecabedrijf van type D en dat ook terrassen zijn toegestaan. Een horecabedrijf van type D is bijvoorbeeld een (eet)café en/of feestzaal. Ook zijn deze gronden bestemd voor bedrijfswoningen, waarbij in dit geval maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Het bestemmingsplan staat geen reguliere burgerwoning toe en bevat ook geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee een dergelijke woning kan worden gerealiseerd. Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan waar deze toelichting bij hoort voorziet in deze herziening.



Uitsnede van de analoge verbeelding van het geldende bestemmingsplan (plangebied blauw omlijnd)

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Omgeving projectgebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Hooge Mierde binnen de gemeente Reusel – De Mierden. Het perceel is gelegen aan de straat Kuilenrode, die samen met de Koestraat de verbinding vormt tussen de kernen Hooge en Lage Mierde. De locatie is gelegen binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie 'Kuilenrode', dat zich vooral concentreert rondom het kruispunt van de wegen Poppelsedijk, Koestraat, De Wildert, Kuilenrode. Ter hoogte van het plangebied is sprake van eenzijdige lintbebouwing.

Dit lint omvat voornamelijk woonfuncties, maar naast de betreffende horecafunctie ook een grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder is het plangebied omgeven door agrarische gronden. In de bebouwingsconcentratie Kuilenrode komen afgewisseld grondgebonden agrarische bedrijven, (intensieve) veehouderijen, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen voor. Ook is er een mini-camping in de bebouwingsconcentratie gelegen.

Bij de entree van de kern Hooge Mierde zijn hoofdzakelijk woonfuncties te vinden, maar ligt ook het sportpark van Hooge Mierde met tevens het terrein van het plaatselijke schuttersgilde (traditioneel schieten).

2.2. Projectprofiel

Dit plan voorziet in de sloop van een bestaand horecapand met dienstwoning en de herbouw van een reguliere woning op (nagenoeg) dezelfde plaats als waar het huidige pand staat. De rest van het perceel zal worden ingericht als tuin bij de woning en er wordt een garage opgericht.

2.3. Beeldkwaliteit

2.3.1. Bestaande situatie

Het bestaande horecapand betreft een langgerekt volume dat met de nokrichting haaks op de weg staat. Het pand staat vrij dicht op de weg op circa 2 meter van het doorgaande fietspad. De footprint is eenvoudig en het dakvlak wordt niet of nauwelijks verstoord door dakkapellen en dergelijke. De architectuur is sober en straalt eenvoud uit, waardoor het volume goed in het landelijk gebied past. De metselsteen is geelbruin van kleur, de dakpannen zijn rood en gebakken. De gevelopeningen zijn verticaal, maar zijn met name aan de zijkant, sterk horizontaal georganiseerd. Het oorspronkelijke, bestaande volume blinkt niet uit in hoogwaardige architectuur. Het gebouw kent ook geen officieel erkende cultuurhistorische waarde, maar het volume is wel karakteristiek.



Afbeeldingen bestaande bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied staan meerdere woningen en boerderijen. Deze hebben zeer wisselende uiterlijke kenmerken. Direct rechts van het plangebied staat een woning met een zeer eenvoudig en sober uiterlijk. De nok van deze woning ligt parallel aan de straat, het hele volume is één bouwlaag met een kap hoog met een lage goot. De woning kent geen overstek, de metselsteen is zandkleurig en de pannen zijn antraciet van kleur. Daar rechts van staat een langgevelboerderij. Deze ligt met de goot parallel aan de straat. Het pand heeft een mansardekap van antracietkleurige pannen. De gevels zijn bruinig en de kozijnen wit.



Afbeeldingen bestaande bebouwing in de omgeving, rechts van het plangebied gezien vanaf de straat

Aan de linkerkant van het bestaande gebouw staat een vrij recent gebouwde woning in jaren 30 stijl. Deze woning kent een warm bruinrode metselsteen gecombineerd met (spier)witte kozijnen. De woning heeft een zadeldak met antracietkleurige pannen en de nokrichting is

loodrecht op de weg. Daarnaast heeft de woning een erker aan de voorzijde en redelijk grote overstekken aan weerszijden. Verder kent dit huis een subvolume met de nok haaks op het hoofdhuis. Ook het bijgebouw (garage) heeft een zadeldak met antracietkleurige pannen. Links naast deze woning staat een vrij sobere woning. Deze woning is slechts één bouwlaag met een kap hoog en kent weinig verbijzonderingen, behalve de doorgestoken dakkapel en een schoorsteen. Ook kent de hoofdentree (voor deur) een relatief brede, witgeschilderde lijst. Naast deze woning staat een soort seniorenwoning van één bouwlaag met een kap hoog. De dakhelling is echter zeer flauw; de nokhoogte is dientengevolge ook relatief laag (circa 4.50 meter). De steen is geelbruin, het dak antraciet van kleur. Daar weer naast staat een boerderij-achtige woning. De woning staat met de nok haaks op de weg. Het daktype is een zadeldak met wolfseinden. De woning heeft een erker op de hoek, dakkapellen aan twee zijden van het dakvlak en een schoorsteen. De gevels zijn oranje-rood-bruin, het dak is antraciet.



Afbeeldingen bestaande bebouwing in de omgeving, links van het plangebied gezien vanaf de straat



Afbeeldingen bestaande bebouwing in de omgeving, links van het plangebied gezien vanaf de straat

2.3.2. Wensbeeld toekomstige situatie

In deze subparagraaf wordt het wensbeeld voor wat betreft de beeldkwaliteit in de toekomstige situatie uiteengezet aan de hand van een aantal beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn per thema opgesomd en met referentiebeelden verduidelijkt.

Positionering en maatvoering

- De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens (nu 3 meter) moet minimaal 3 tot maximaal 5 meter bedragen.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de (noordelijke) zijdelingse perceelgrens moet minimaal 15 meter bedragen.
- Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het bouwvlak.
- Het bouwvlak heeft een breedte van 14,5 meter en een lengte van 21 meter.
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 3,5 meter.
- De maximale bouw- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 9 meter.
- De woning dient een eenvoudige gevelindeling te hebben met een vlakke gevel, met een rustige en gelijkmatige ordening van de gevelopeningen en staande (verticale) gevelopeningen.
- Een vrijstaande dubbele garage bij de woning is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - De garage dient terug te liggen ten opzichte van de positie van de voorgevel van het hoofdgebouw (minimaal 3 meter).
 - De garage dient een kapje (zadeldak) te hebben.

Massa en volume

- De diversiteit in het lint dient behouden te blijven. De woning dient dus niet te veel gelijkenis te vertonen met de recent gebouwde woningen ernaast.
- Het nieuwe volume dient te zijn geïnspireerd door het oorspronkelijke (bestaande) gebouw.
- De hoofdvorm is dus eenvoudig: het dakvlak wordt zo min mogelijk aangetast.
- Het hoofdvolume dient langgerekt van vorm te zijn; de lengte is substantieel groter dan de breedte.
- De goothoogte (van alle volumes) dient laag te zijn (1 bouwlaag).
- Overstekken dienen beperkt te blijven. Liefst geen of anders een gering overstek (maximaal 20 cm). Om die reden geen doorgeschoten topgevel met bakgoot toepassen.

- Meerdere subvolumes zijn niet toegestaan, het maximum is één subvolume (conform afspraak).



Referenties wensbeeld nieuwe woning

Kleur- en materiaalgebruik

- Het subvolume heeft een zadeldak of schildkap.
- Het subvolume heeft een nokrichting die haaks op de nokrichting van het hoofdvolume staat.
- De gevelopeningen dienen verticaal van vorm te zijn, maar als reeks horizontaal georganiseerd.
- De metselstenen dienen in het geheel in het bruinrode tot geelbruine scala te liggen.

- Het totale gevelvlak dient monochroom te zijn.
- Een iets gemêleerd geheel mag, maar geen 'Belgische toestanden'.
- De dakpannen zijn antraciet van kleur, gebakken en gesmoord.
- De kozijnen zijn van hout of hout-vervangend materiaal (kunststof met houtnerf).
- Indien men 6-ruiters wil toepassen, krijgt men het advies om met hout te werken (niet dwingend).
- Kozijnen en dergelijke zijn (spier)wit van kleur.



Referenties wensbeeld nieuwe woning

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking

worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ als volgt gedefinieerd:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dat artikel dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats gebeurt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één reguliere burgerwoning en er is dan ook sprake van een kleinschalig woningbouwinitiatief. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van kleinere woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van één reguliere burgerwoning geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Om die reden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast. Voor de volledigheid wordt hieronder nog wel ingegaan op de behoefte aan de woning en het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Ondanks dat de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, waarbij de huidige bebouwing (horecapand met bedrijfswoning) wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een reguliere burgerwoning. Initiatiefnemer wil hier zelf gaan wonen. Per saldo wordt er met dit project geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Het project heeft dan ook niet of nauwelijks effect op de woningmarkt (behoefte aan en aanbod van woningen).

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan geen belemmering ondervindt als gevolg van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdopgaven:*

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

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. Tot het moment dat de Omgevingsverordening en programma's zijn vastgesteld, blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, milieu en water van kracht.

Op dit moment bereidt provincie Noord-Brabant een interimomgevingsverordening voor. Totdat de interimomgevingsverordening is vastgesteld, blijft de Verordening ruimte Noord-Brabant voor wat betreft ruimtelijke ordening het toetsingskader. Verderop in dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op zowel de interimomgevingsverordening als de Verordening ruimte.

3.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. (Gemengd) landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant wil in het landelijk gebied ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie, duurzame agrarische ontwikkeling en versterking van het landschap. Binnen het gemengd landelijk gebied worden verschillende functies (land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies) in evenwicht met elkaar

ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.



Uitsnede 'Structurenkaart' van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied met blauwe omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

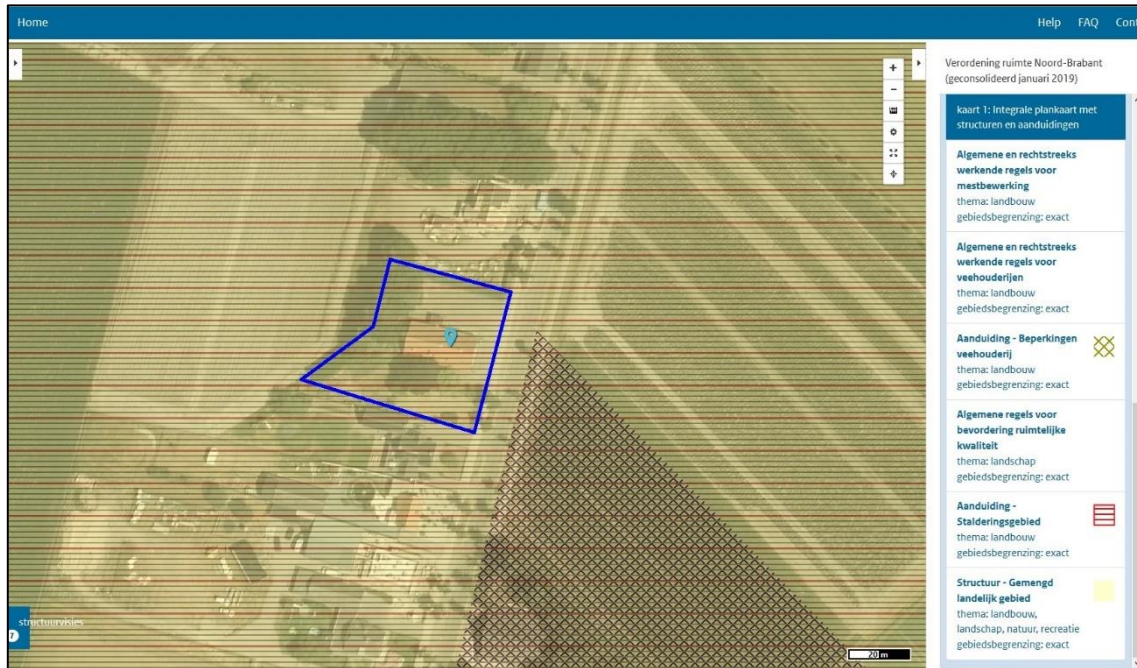
Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een reguliere burgerwoning op de plaats waar op dit moment een horecapand met dienstwoning aanwezig is. Per saldo wordt op deze plaats dan ook geen nieuwe stedelijke functie toegevoegd. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Het bouwperceel ligt ingesloten tussen twee percelen met de woonbestemming, waardoor deze ontwikkeling op zichzelf niet maatgevend is voor wat betreft de mogelijke beperking van de ruimte voor agrarisch gebruik. In hoofdstuk 5 wordt verder gemotiveerd dat dit plan geen overwegende negatieve gevolgen heeft voor (agrarische) bedrijven of de gebruiksmogelijkheden van (agrarische) gronden in de omgeving van het plangebied.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3. Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al

in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Noord-Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.



Uitsnede 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie januari 2019). Het plangebied is blauw omlijnd. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Verder gelden de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Deze aanduidingen hebben betrekking op veehouderijen, en zijn dus verder niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking. De algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit zijn wel van toepassing. In het bijzonder gaat het om artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap).

Gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte bevat regels voor de nieuwbouw van woningen. Als basisregel geldt dat de Verordening buiten het bestaand stedelijk gebied in principe alleen bestaande burger-, bedrijfs- en solitaire recreatiewoningen toestaat. Nieuwvestiging is niet toegestaan. In dit geval is echter sprake van vervangende bouw, waarbij een bestaand horecapand met dienstwoning wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een reguliere burgerwoning. Artikel 7.7, lid 3, onder a en lid 5 van de Verordening ruimte staat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande (bedrijfs)woning toe voor zover de nieuwe woning wordt opgericht binnen het daartoe aangewezen bouwperceel. Daarbij moet wel verzekerd zijn dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven, overtollige bebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt.

In dit bestemmingsplan is de voorheen geldende horecabestemming vervangen door een woonbestemming, waarbij in de bestemmingsregels expliciet is aangegeven dat maximaal één woning is toegestaan. Daarmee is voldoende zeker gesteld dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Bovendien is dit ook de intentie van initiatiefnemer. In de huidige situatie is er, buiten het horecapand met dienstwoning, geen (overtollige) bebouwing die op basis van de Verordening ruimte gesloopt zou moeten worden. Bij de woning zijn tot 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit is in lijn met de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Reusel-De Mierden.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder moet toepassing gegeven worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten het bestaand stedelijk gebied dient een ruimtelijke ontwikkeling gebruik te maken van een bestaand bouwperceel en bouwwerken dienen binnen dat bouwperceel te worden opgericht. Verder is de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde en dient rekening te worden gehouden met allerlei planologische- en milieuaspecten, zoals archeologie, cultuurhistorie, ecologie, verkeer, water, bodem en volksgezondheid.

In de hoofdstukken 4 en 5 wordt nader ingegaan op de wijze waarop in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met deze aspecten. In paragraaf 3.1.2 is aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit is gebleken dat toetsing aan de ladder niet aan de orde is en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. In paragraaf 2.3 zijn de beeldkwaliteitseisen voor dit project weergegeven. Daaruit is de inpasbaarheid in de omgeving van het project af te leiden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Zoals aangegeven wordt in hoofdstuk 4 en 5 nader ingegaan op de effecten van dit project ten aanzien van relevante planologische- en milieuaspecten.

Om te bepalen in welke mate een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is, hebben de Kempengemeenten de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (hierna: LIR) vastgesteld. Daarin zijn verschillende typen ruimtelijke ontwikkelingen ondergebracht in een aantal categorieën. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmings- of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;

- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden in de LIR drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. In de bijlagen van de LIR zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Daarbij is de kanttekening gemaakt dat de lijst dynamisch is en nog niet vermelde ontwikkelingen aan deze lijst kunnen worden toegevoegd. In de lijst is de omzetting van een horecabestemming naar een woonbestemming niet specifiek benoemd. In de LIR is vervolgens aangegeven dat niet-agrarische bestemmingen betrekking hebben op functies anders dan horeca, sport, maatschappelijke doeleinden, dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Voor deze specifieke bestemmingswijzigingen wordt maatwerk geleverd. Om die reden wordt in dit geval maatwerk geleverd. Daarbij wordt enerzijds tekstueel gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Anderzijds vindt een kwantitatieve berekening plaats van de benodigde inspanning in kwaliteitsverbetering van het landschap en de wijze waarop hieraan tegemoet wordt gekomen.

Motivering kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de impact van de ontwikkeling op de omgeving te bepalen, worden de hierboven genoemde uitgangspunten gebruikt. In dit geval is sprake van de sloop van een bestaand horecapand met dienstwoning en de herbouw van een woning met eenzelfde bouwvolume op nagenoeg dezelfde plaats als waar het horecapand voorheen stond. Daarbij wordt bovendien een groot oppervlak aan erfverharding weggenomen. Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak of bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak voor Horeca wordt omgezet naar een bestemmingsvlak voor Wonen. Doordat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De woning past beter in de omgeving dan een horecapand, aangezien de naastgelegen percelen in het lint aan de Kuilenrode ook een woonbestemming hebben. Een woning op deze plaats in het lint zal zorgen voor minder hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie) dan de horecafunctie. Gelet op de omgeving is een woning op deze plaats in het lint dan ook een meer gebiedseigen functie dan de horecabestemming. Op basis van de beeldkwaliteitseisen (zie paragraaf 2.3) wordt de nieuwe woning zorgvuldig in de omgeving ingepast. Gelet op het voorgaande heeft de ontwikkeling een positieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied als gevolg.

Kwantitatieve berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van de LIR is de beoogde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling van categorie 3. Daarvoor is een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Zoals aangegeven is de omzetting van horeca naar wonen niet specifiek benoemd in de lijst, waardoor maatwerk moet worden geleverd. Voor de waarde van de woonbestemming is aangesloten bij de normen zoals benoemd in de LIR. De overige waarden zijn gekozen op basis van redelijkheid. Ten slotte is als uitgangspunt genomen dat een basisinspanning nodig is van 20 % van de waardeverhoging van het perceel. De berekening is in onderstaande tabel te zien.

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP, KUILENRODE 7 HOOGHE MIERDE				
Basisinformatie		<i>Oppervlakte Eenheid</i>		
Perceelgrootte totaal		1.875 m²		
Oppervlakte horecapand		235 m²		
Benodigde inspanning				
Huidige functie	Perceelgrootte	Waarde		Totale waarde
	<i>Oppervlakte Eenheid</i>	<i>Waarde Eenheid</i>		
Horeca met bedrijfswoning	1.875 m²	€ 175,00 per m²	€ 328.125,00	
Beoogde functie	Perceelgrootte	Waarde		Totale waarde
	<i>Oppervlakte Eenheid</i>	<i>Waarde Eenheid</i>		
Woonbestemming tot 1.000 m²	1.000 m²	€ 270,00 per m²	€ 270.000,00	
Woonbestemming > 1.000 m²	875 m²	€ 60,00 per m²	€ 52.500,00 +	
			€ 322.500,00	
Waardestijging				
Waarde beoogde situatie	€ 322.500,00			
Waarde huidige situatie	€ 328.125,00 -			
Saldo (waardestijging/-vermindering)	€ -5.625,00			
Basisinspanning	20% x			
Benodigde inspanning	€ 0,00			
Investering				
	Perceelgrootte	Waarde		Totale waarde
	<i>Opp. Eenheid</i>	<i>Waarde Eenheid</i>		
Sloop bestaand pand tbv nieuwbouw	235 m²	€ 25,00 per m²	€ 5.875,00	
Saneren erfverharding	250 m²	€ 5,00 per m²	€ 1.250,00 +	
			€ 7.125,00	
Kwaliteitsverbetering				
Investering	€ 5.875,00			
Benodigde inspanning	€ 0,00 -			
Saldo	€ 5.875,00			

Uit voorgaande tabel kan worden opgemaakt dat de herbestemming van horeca naar wonen geen waardestijging, maar juist een kleine waardevermindering tot gevolg heeft. In dergelijke gevallen wordt volgens de LIR geen verdere investering gevraagd. Desondanks zal wel een investering plaatsvinden. Zo zal het bestaande pand worden gesloopt en wordt op nagenoeg dezelfde plaats een woning herbouwd, die zal voldoen aan de hedendaagse bouwkundige en duurzaamheidseisen. Verder zal een groot deel van de erfverharding (parkeerplaats horecapand) worden weggenomen om plaats te maken voor de tuin bij de woning.

Gelet op het voorgaande gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant zoals bepaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.4. (Ontwerp) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim omgevingsverordening is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De interim omgevingsverordening is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Beoordeling plan

Hoewel de interim omgevingsverordening nog niet is vastgesteld, wordt toch kort stilgestaan bij de bepalingen die hierin terugkomen en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan in dit bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan zijn van belang de rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en de instructieregels voor gemeenten. De regels voor burgers en bedrijven hebben echter geen weerslag op dit bestemmingsplan. Deze regels bevatten namelijk bepalingen ten aanzien van gebieden (bijv. boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebieden, stortplaatsen, Natura 2000) en activiteiten (bijv. bodemsanering, ontgronden, veehouderij en mestbewerking) die niet aan de orde zijn op of binnen dit plangebied.

Voor wat betreft de instructieregels voor gemeenten hebben wel een aantal regels weerslag op dit bestemmingsplan. Zo gelden de 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (artikel 22) voor het bestemmingsplan. Deze regels komen overeen met artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte, waar in vorige subparagraaf al op in is gegaan. Verder zijn de bepalingen ten aanzien van 'Wonen' (artikel 34) van belang. In artikel 34.3 is bepaald dat het is toegestaan om een voormalige bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning en dat het eveneens is toegestaan om een bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning. De voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan is dan ook toegestaan. De overige instructieregels zijn niet van toepassing voor dit bestemmingsplan, omdat ze betrekking hebben op gebieden, activiteiten en/of omgevingswaarden die niet aan de orde zijn binnen dit plan(gebied).

Gelet op het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de 'Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden' vastgesteld. Op 28 mei 2019 is vervolgens een addendum op de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie borduurt verder op de in 2013 vastgestelde Toekomstvisie 2030: 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'. In deze Omgevingsvisie wordt aan de hand van kwaliteiten en knelpunten een visie uiteengezet, zowel voor de fysieke leefomgeving op zichzelf als de omgang met de fysieke leefomgeving door de huidige gebruikers en gebruikers met nieuwe initiatieven. Aan de hand daarvan zijn de strategie en belangrijke keuzes bepaald.

Beoordeling plan

Op basis van de Strategiekaart uit de Omgevingsvisie is op te maken dat de belangrijkste gebiedsstrategie voor het plangebied betrekking heeft op het primaat Landschap. De strategie is hier gericht op het versterken van het Kempisch karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin met een korrelgrootte van de bebouwing en kleinschalige functies die passen bij de fysieke onderlegger en stimuleren van een gezonde leefomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting. Dit geldt vooral voor de agrarische cultuurlandschappen die nu te veel te lijden hebben onder de schaalvergroting en de intensivering van de landbouw.

Het Kempisch karakter komt ook terug in de verschillende buurtschappen in het buitengebied. Deze buurtschappen zijn nog zeer herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Reusel-De Mierden. Planologisch hebben ze nu weinig mogelijkheden, omdat ze niet tot het bestaand stedelijk gebied behoren. De buurtschappen bieden ontwikkelingskansen, mits de ontwikkeling samengaat met een robuuste landschappelijke kwaliteitsimpuls. Dat betekent een erfgewijze of gebiedsgewijze herontwikkeling met ruimte voor kleinschalige functies van wonen, werken, zorg, recreatie en cultuur.

Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige erfgewijze herontwikkeling. Daarbij wordt een bestaand horecapand met dienstwoning gesloopt om plaats te maken voor een reguliere burgerwoning. Deze functie past bij de functies in de directe omgeving (eveneens wonen). De ontwikkeling past qua omvang bij de korrelgrootte van het landschap en het lint/buurtschap Kuilenrode in het bijzonder.

Gelet op het voorgaande past dit plan binnen de ambities van de Omgevingsvisie.

3.3.2. Woonvisie 2018-2023

De Woonvisie 2018-2023 biedt de gemeente een sturingskader om de komende jaren regie te voeren bij verschillende woningmarktvraagstukken. In de woonvisie zijn vijf opgaven benoemd:

1. prioriteiten stellen voor nieuwbouw;
2. voldoende betaalbare huur;

3. investeren in de bestaande voorraad;
4. wonen en zorg;
5. passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Voor de periode 2018-2028 wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 550 woningen (waarvan ongeveer 265 woningen in de eerste vijf jaar). De huidige gemeentelijke plancapaciteit omvat ongeveer 500 woningen (waarvan ruim 300 in harde plannen). Daarmee zit de gemeente ruim binnen de verwachte woningbehoefte.

Gemeente Reusel-De Mierden vindt het belangrijk dat er enige speelruimte in de plancapaciteit zit om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven, zoals transformatie van leegstaand of incurant vastgoed (bijvoorbeeld herbestemming van een winkelpand of een initiatief waarbij één incurante woning wordt gesloopt en meerdere woningen worden teruggebouwd). Op verschillende plekken in de gemeente staan namelijk zeer ruime woningen op een grote kavel die binnen de huidige woningmarkt moeilijk verkoopbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om boerderijen of grote woningen die, gezien het grote woon- en kaveloppervlak, niet meer aantrekkelijk zijn voor bewoning door één huishouden. Het is belangrijk dat er voldoende mogelijkheden zijn om zeer ruime woningen (voornamelijk binnen de kom) die al lange tijd te koop staan, te splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden. Hierdoor worden deze woningen aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de realisatie van een reguliere burgerwoning op het perceel Kuilenrode 7 in Hooge Mierde. Dit is een ruim perceel met daarop een groot vrijstaand horecapand met inpandige dienstwoning. Het pand is een voorbeeld van een probleem wat in de Woonvisie wordt geschetst, namelijk dat op verschillende plekken in de gemeente incurante panden staan die binnen de huidige marktomstandigheden moeilijk verkoopbaar zijn. Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van dit incurante pand om ruimte te maken voor een nieuwe grondgebonden woning waar wel behoefte aan is. Initiatiefnemer is namelijk zelf van plan om hier te gaan wonen. Aangezien in de voorgaande situatie al een dienstwoning aanwezig was, wordt met dit bestemmingsplan per saldo geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd.

Zowel kwantitatief als kwalitatief past het plan binnen de kaders van de Woonvisie 2018-2023.

3.3.3. Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven vastgesteld. Deze beleidsregels geven de wijze van beoordeling en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven aan, welke niet passen binnen het bestemmingsplan. Plannen die goed passen binnen de beleidsambities, kwalitatief aansluiten bij de woningbehoefte in Reusel-De Mierden en positief beoordeeld worden op volkshuisvestelijke en ruimtelijke aspecten kunnen doorgang vinden.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een bestaand bouwperceel in het buitengebied, waarbij het bestaande horecapand met dienstwoning wordt gesloopt en

plaatsmaakt voor een reguliere burgerwoning. Per saldo wordt geen woning aan de voorraad toegevoegd of onttrokken. Zodoende zijn de Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven verder niet aan de orde voor plan.

3.3.4. Kempische visie op wonen 2019-2023

Op 12 maart 2019 heeft gemeente Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen vastgesteld. De Kempische visie op wonen biedt de vier Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden een sturingskader om de komende jaren de volgende vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt op te pakken:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier:

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Het is daarbij belangrijk om zorgvuldig om te gaan met het groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

2. Behoud voor betaalbaar wonen:

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. De komende jaren is daarom extra aandacht nodig voor het vergroten van het aantal betaalbare koop-en huurwoningen.

3. Zorg voor elkaar faciliteren:

De inwoners van de Kempen zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Het is belangrijk om komende jaren sterker in te zetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

4. Klaar voor de toekomst:

De regionale Klimaatvisie geeft aan dat de Kempengemeenten ambitieus zijn als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. Het streven is om in 2025 als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra worden gezet. Daarvoor zijn concrete ambities nodig voor het verduurzamen van de huur-en koopwoningvoorraad.

5. Werken en wonen:

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope-als dure prijssegment. De Kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een bestaand bouwperceel in het buitengebied, waarbij het bestaande horecapand met dienstwoning wordt gesloopt en plaatsmaakt voor een reguliere burgerwoning. Per saldo wordt geen woning aan de voorraad toegevoegd of onttrokken. Zodoende is de Kempische visie op wonen verder niet aan de orde voor het plan.

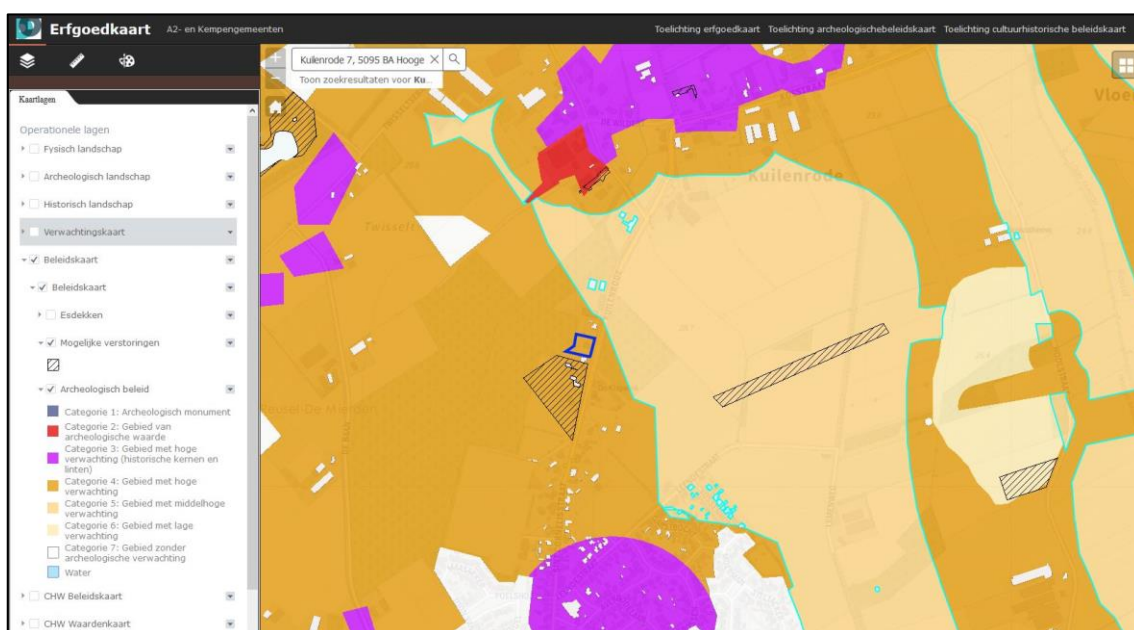
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Reusel-De Mierden samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.



Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, laag Beleidskaart – Archeologisch beleid. Het plangebied is donkerblauw omlijnd. (Bron: <https://atlas.odzob.nl/erfgoed/>)

Beoordeling plan

Volgens de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) ligt het plangebied binnen een gebied met hoge archeologische verwachting met esdek. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 500 m² en geplande ingrepen dieper dan 50 cm –mv archeologisch

onderzoek moet plaatsvinden waarmee de archeologische waarde van het gebied vastgesteld kan worden.

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening fase 1a” is een dubbelbestemming (Archeologische verwachtingswaarde) opgenomen ter bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden. In de regels van die dubbelbestemming is aangegeven dat een archeologisch onderzoek nodig is wanneer bouwwerken groter dan 100 m² worden opgericht, tenzij deze werkzaamheden plaatsvinden binnen een bestaand bouwvlak.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een perceel met een horecabestemming naar een woonbestemming. Het bestaande horecapand met dienstwoning zal worden gesloopt. Daarbij blijven de kelders van het pand behouden. Vervolgens zal op de bestaande kelders een woning worden herbouwd. Dit is in het bestemmingsplan geborgd doordat het bouwvlak op de verbeelding is ingetekend ter plaatse van het huidige pand en in de regels is bepaald dat een hoofdgebouw alleen binnen een bouwvlak mag worden opgericht. Gelet op de het feit dat de woning wordt opgericht op de bestaande kelders (bodem is dus al geroerd), wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk bevonden.

Om ook voor de toekomst mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het hele perceel. Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

De weg Kuilenrode is aangemerkt als een lijn met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Het pand zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde of monumentale status, maar het volume is wel karakteristiek. Om die reden zijn verschillende beeldkwaliteitseisen meegegeven (zie paragraaf 2.3) die er samen voor zorgen dat het nieuwe bouwplan aansluit bij dit karakteristieke volume. Zodoende wordt geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke plaats van dit perceel in het lint en de historisch-geografische lijn waaraan dit perceel gelegen is.

Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.1. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken zijn. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema ‘droge voeten’ aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect ‘water in de bebouwde omgeving’ van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemeden. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

VGRP Reusel-De Mierden 2017-2021: Grip op kwaliteit

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 worden de ambities uiteengezet met betrekking tot de watertaken van gemeente Reusel-De Mierden en (beleids)keuzes die zijn gemaakt bij de uitvoering van de wettelijke zorgplichten en gemeentelijke ambities. De strategie

is onderverdeeld in de thema's afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater en bedrijfsvoering. Deze laatste heeft betrekking op het beheer en onderhoud van het stedelijk watersysteem en is dus niet van toepassing op dit plan. De overige thema's zijn wel van belang.

Voor wat betreft *afvalwater* is het uitgangspunt dat kleinschalige in- en uitbreidingen het afvalwater gescheiden van het hemelwater aan de perceelsgrens aanbieden. Indien er ter plaatse een gescheiden stelsel aanwezig is, kan daar direct aansluiting op worden gezocht. De lozing van hemelwater op vuilwaterriolering is niet toegestaan.

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 is het wenselijk het hemelwater te laten infiltreren of, als dat niet mogelijk is, het hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Bij inbreidingsplannen geldt een bergingseis van 20 mm indien het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², waarbij tevens wordt gezorgd voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool. Daarnaast wordt in het kader van het schoonhouden van hemelwater aanbevolen om bronmaatregelen te nemen ter voorkoming van verontreiniging. Daarbij kan gedacht worden aan een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket Duurzaam bouwen), vermijden van blootstelling van hemelwater aan uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood en een verantwoord beheer van de openbare ruimte.

Voor *grondwater* is in VGRP aangegeven dat voorkomen moet worden dat natte gebieden bebouwd worden en/of dat onvoldoende ontwateringsmaatregelen worden getroffen.

Ten slotte is voor *oppervlaktewater* aangegeven dat gemeentelijke maatregelen zoals het beperken van de vuiluitworp van riolering (o.a. afkoppelen en saneren riooloverstorten), duurzaam terreinbeheer en het monitoren van de afvalwaterketen, kunnen bijdragen aan een gezond oppervlaktewatersysteem

4.2.2. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.2.3. Beoordeling plan

Huidige situatie

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel met een vrijstaand horecapand naar een vrijstaande woning met bijgebouw. Het plangebied heeft een oppervlakte

van 1.875 m². Hiervan is circa 240 m² bebouwd en nog eens ongeveer 420 m² verhard (parkeerplaatsen en terras). Het overige onbebouwde deel van de locatie is in gebruik als tuin.

- Hemelwater:

Het perceel is ruim van opzet en is slechts beperkt bebouwd. Een groot deel van het perceel is echter verhard en was in gebruik als terras en parkeerterrein van het horecabedrijf. Het plangebied wordt niet afgekoppeld op het riool. Voor het plangebied ligt immers alleen een drukriolering, waarmee het afvalwater met behulp van pompen onder druk naar de bebouwde kom wordt verpompt. Een drukriool kan geen hemelwater verwerken. Het hemelwater dat binnen het plangebied neerkomt wordt enerzijds (daken) afgevoerd naar de overkluisde watergang aan de voorzijde van het huidige horecapand. Het overige deel (terreinverharding) stroomt af naar onverharde gronden om op die plekken te infiltreren.

- Oppervlaktewater:

Binnen het plangebied is geen zichtbaar oppervlaktewater aanwezig. Parallel aan de weg Kuilenrode is wel een overkluisde watergang gelegen, op ongeveer 5 meter uit de huidige voorgevel van het horecapand. Verder zijn in de directe omgeving geen oppervlaktewateren van belang gelegen.

- Bodem en grondwater:

Uit de Bodematlas van provincie Noord-Brabant en de Watertoetskaart van waterschap De Dommel blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ongeveer 80-100 / 100-120 cm bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand 160-180 cm. De bodem bestaat volgens de Bodematlas van provincie Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied uit Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Vervolgens blijkt uit onderstaande tabel (tabel 2.3 uit het verkennend bodemonderzoek van Tritium Advies) dat de deklaag van de bodem voornamelijk bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand (lokaal kleilig, grindig of humeus) en het eerste watervoerende pakket uit matig fijn tot uiterst grof zand (lokaal grindig tot zandig). De doorlatendheid van beide typen ondergrond kwalificeert als goed. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat infiltratie in de bodem mogelijk is.

bodemopbouw		
maaiveldhoogte	29,5 m+NAP	
deklaag	dikte	2,0 m
	samenstelling	zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleilig, grindig of humeus
	doorlatendheid	goed
1 ^e watervoerende pakket	dikte	6,5 m
	samenstelling	matig fijn tot uiterst grof zand, lokaal grindig tot zandig
	doorlatendheid	goed
geohydrologie		
freatisch grondwater	stijghoogte	27,8 m+NAP
	stromingsrichting	noordoostelijk
1 ^e watervoerende pakket	stijghoogte	onbekend
	stromingsrichting	noordoostelijk
waterhuishouding		
oppervlaktewater	in de directe omgeving is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig	
grondwaterbeschermingsbied	de locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied	
grondwateronttrekking	op de onderzoekslocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. Van de omgeving zijn geen gegevens bekend.	
boringsvrije zone	de onderzoekslocatie is niet gelegen in een boringsvrije zone	

- Riolering:
Er is een drukriolering aanwezig in de Kuilenrode, waarmee het afvalwater met behulp van pompen onder druk naar de bebouwde kom wordt verpompt.
- Bluswater:
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Daarnaast beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.
- Beschermings- en bergingsgebieden:
De locatie bevindt zich niet binnen of nabij een waterhuishoudkundig beschermd gebied (natte natuur of behoud en herstel watersysteem), een grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied, waterwingebied, boringsvrije zone of overige beschermingszone. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een gebied dat (mede) is aangewezen voor waterberging.

Toekomstige situatie

In het theoretische geval dat het gehele perceel (1.875 m²) verhard zou worden, zou de toename aan verharding ruimschoots onder de ondergrens van 2.000 m² vallen. Zodoende geldt vanuit de Algemene Regel van de Keur geen verplichting tot de aanleg van een compensatie en is er geen vergunning in het kader van de Keur vereist.

In de toekomstige situatie zal het afvalwater net als in de huidige situatie worden aangeboden aan de ter plaatse aanwezige drukriolering. Het hemelwater zal net als in de huidige situatie gescheiden van het afvalwater worden verwerkt via infiltratie in de bodem. Een groot deel van de bestaande erfverharding (parkeerplaatsen en terras huidige horecapand) zal worden weggenomen en als tuin ingericht worden. Zodoende is sprake van afname van verhard oppervlak binnen het projectgebied en dus voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie. De bodemopbouw is hiervoor geschikt, blijkt uit het bodemonderzoek van Tritium.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als beschermings- of waterbergingsgebied, hoeft hier geen nadere aandacht aan te worden besteed. Er zullen geen dussdanige grondwerkzaamheden plaatsvinden die invloed hebben op het grondwater.

4.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is de waterloop De Reusel, vanaf de Langvoort in Hooge Mierde richting het noorden. Het gaat om Natura2000-gebied 'Kempenland West'. Deze waterloop is gelegen op ongeveer 1,2 km ten oosten van het plangebied. Verder ligt op ongeveer 3,5 km ten westen van het plangebied, net over de grens op Belgisch grondgebied, het Natura2000-gebied 'Turnhouts Vennengebied'. Op ongeveer 700 meter ten noordwesten van het plangebied (omgeving Spartelvijver) ligt het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Verordening ruimte Noord-Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden.

De omliggende Natura2000-gebieden liggen gelet op stikstof op beperkte afstand van het projectgebied en zijn getypeerd als habitatrictlijngebied (Kempenland-West) en vogel- en habitatrictlijngebied (Turnhouts Vennengebied). In habitatrictlijngebieden zijn verschillende leefgebieden en habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor verstoring door stikstof. Kempenland-West is om die reden dan ook opgenomen in de lijst met 'PAS-gebieden': een lijst met 118 Nederlandse Natura2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur, die in het kader van het voormalige Programma Aanpak Stikstof (PAS) is opgesteld.

Gelet op het voorgaande moet de vraag beantwoord worden of stikstofdepositie als gevolg van dit project negatieve effecten zou kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van deze nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Om deze vraag te beantwoorden moet worden uitgegaan van de nieuwe situatie ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Als oorspronkelijke situatie moet worden aangemerkt de planologisch legale en ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (voorliggend bestemmingsplan) feitelijk bestaande situatie. Hoewel er in de oorspronkelijke situatie sprake is van een horecabestemming, wordt deze horeca niet meer als zodanig uitgebaat. De oorspronkelijke uitbaters van het horecapand wonen wel nog in het pand en dit is planologisch toegestaan. In de oorspronkelijke (feitelijk bestaande) situatie is dan ook enkel sprake van één woning. In de nieuwe situatie is eveneens sprake van één woning.

Woningen bevatten grofweg twee componenten die voor stikstofdepositie kunnen zorgen. Enerzijds heeft een woning een bepaalde verkeersaantrekkende werking en gemotoriseerd verkeer zorgt voor uitstoot van stikstof. Anderzijds leidt de verwarming van huizen met fossiele brandstof tot stikstofemissie. Aangezien in dit geval het aantal woningen niet zal veranderen, kan gesteld worden dat dit project geen effect zal hebben voor wat betreft stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Daar kan aan toegevoegd worden dat met de

herbestemming van het perceel van horeca naar wonen de mogelijkheid wordt ontnomen om op het perceel een functie uit te oefenen die een grotere verkeersaantrekkende werking, en daarmee een mogelijke stikstofuitstoot, tot gevolg heeft. De herbestemming levert zodoende een positieve bijdrage aan het terugdringen van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is door Tritium Advies een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Flora

Uit de quickscan naar flora en fauna is gebleken dat binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora zijn aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Ten aanzien van vogels zijn er geen vogelnesten of verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfslocaties jaarrond beschermd zijn. De laurierstruik aan de zuidzijde van het gebouw wordt gebruikt als dekking door een groep huismussen uit de directe omgeving en vormt hiermee een vast onderdeel van de functionele leefomgeving van de huismus. Er zijn geen aanwijzingen dat de huismus en de gierzwaluw gebruik maken van het voormalige horecapand als vaste verblijfsplaats. Door de geringe hoogte van de openingen in de gevel en de voor de gierzwaluw benodigde valhoogte om een nest te verlaten, bestaat er weinig kans dat deze soort deze locatie zal gebruiken als vaste verblijfsplaats. Indien de laurierstruik gehandhaafd blijft en niet wordt aangetast bij de sloop- en bouwwerkzaamheden, dan vormt dit echter geen belemmering voor het planvoornemen. De laurierstruik staat tegen de zuidelijke bouwperceelsgrens en hier zijn geen (bouw)werkzaamheden voorzien. Bovendien geven de regels van het bestemmingsplan aan dat deze strook gevrijwaard moet blijven van bijbehorende bouwwerken. Ten slotte is het rooien van de laurierstruik ook niet nodig in het kader van de (bouw)werkzaamheden. Gelet hierop kan nader onderzoek naar de huismus achterwege blijven.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van

vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen. Wel dient er in zowel de sloop- als bouwfase voor te worden gezorgd dat bij het inrichten van het bouwterrein wordt voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig zal zijn.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten voor beschermde gebieden. Op basis van de quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.

Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, wordt geadviseerd de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uit te voeren. Nader onderzoek naar flora en fauna is niet noodzakelijk. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.4. Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van horeca naar wonen ten behoeve van één reguliere burgerwoning. Een dergelijke woning heeft nauwelijks motorvoertuigenbewegingen tot gevolg, in tegenstelling tot de horecafunctie. De woning zal worden ontsloten aan de Kuilenrode. Gelet op de verkeersintensiteit van deze weg zal dit niet leiden tot problemen.

De wijze waarop wordt voorzien in de parkeerbehoefte, wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning nader uitgewerkt. In dit bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen dat daarbij moet worden voldaan aan het beleid zoals opgenomen in 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017.

Volgens module 8 van het GVVP zijn de landelijk gehanteerde parkeernormen uit de CROW-publicatie 317 leidend voor de gemeente Reusel-De Mierden. De gemeente hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van de landelijke richtlijnen. Daarmee kan onderbouwd worden aangegeven welke parkeernorm is gebruikt en wat de verwachte parkeervraag is. De omgeving van het plangebied is aan te merken als 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'. Volgens CROW-publicatie 317 geldt voor een vrijstaande koopwoning in een dergelijke omgeving een gemiddeld parkeerkencijfer van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal moet dus in ieder geval worden voorzien in (afgerond) drie parkeerplaatsen, waarbij gemeente Reusel-De Mierden het uitgangspunt hanteert dat parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost. Het terrein is voldoende groot om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

4.5. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Het verkennend bodemonderzoek is tweeledig en bestaat uit een vooronderzoek en een veldonderzoek. Op basis van het vooronderzoek is het plangebied als 'niet verdacht' beschouwd. Door middel van veldonderzoek wordt gekeken of de hypothese kan worden aangenomen of moet worden verworpen.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen in de bodem waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen.

Wel blijkt uit de analyseresultaten dat in het grondwater een lichte verontreiniging aanwezig is met barium en zink. Deze constatering is in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen dan ook geen belemmering voor dit plan. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

Wel wordt geadviseerd dat wanneer grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, er rekening mee gehouden dient te worden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is

bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen de geluidzone van de Kuilenrode. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze weg op de gevels van de nieuw te bouwen woning. Het onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies en het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder besproken.

Uitgangspunt van het onderzoek is dat de nieuwe woning op nagenoeg dezelfde plaats wordt teruggebouwd als het huidige horecapand. Dat wil zeggen dat de voorgevel 3 meter uit de voorste perceelsgrens is gelegen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een aantal toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt op de voorgevel overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De woning zou in dat geval alleen gerealiseerd kunnen worden wanneer gewerkt wordt met een “dove gevel”.

Op de zijgevels van de woning wordt alleen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Zodoende is het voor deze gevels mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het nemen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde, ontmoet in deze situatie in veel gevallen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke aard of financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in deze situatie niet doeltreffend om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Wel blijkt uit een aanvullende berekening dat wanneer de voorgevel 2 meter teruggelegd wordt ten opzichte de huidige voorgevel van het pand, de maximale ontheffingswaarde niet langer wordt overschreden en het verlenen van een hogere waarde tot de mogelijkheden behoort. Het realiseren van een dove gevel is dan niet meer nodig.

Volgens het “Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder” van gemeente Reusel-De Mierden kan pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het beleidsstuk genoemde voorwaarde dat bij iedere ontheffing de woningen zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel en dat bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde (tenminste één geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel). Uit de rekenresultaten blijkt dat de woning

beschikt over een geluidluwe achtergevel. Hiermee wordt aan de in het geluidbeleid genoemde voorwaarde voldaan.

Initiatiefnemer heeft de wens om de woning 5 meter uit de voorste perceelsgrens op te richten. Dit past ook binnen de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in paragraaf 2.3. De voorgevellijn van de nieuwe woning komt zodoende twee meter achter de huidige voorgevellijn van het horecapand te liggen. Op die manier kan initiatiefnemer de gemeente vragen een hogere waarde vast te stellen, waardoor niet met een dove gevel gewerkt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de woning niet dichterbij dan 5 meter uit de voorste perceelsgrens mag worden gericht. Daarvoor is op de verbeelding een bouwvlak op 5 meter uit de voorste perceelsgrens opgenomen en is in de regels bepaald dat de woning opgericht dient te worden binnen het bouwvlak.

Gelet op het voorgaande wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. In dat kader is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig om aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning

Industrie- en spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan ook ten aanzien van wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Initiatiefnemer heeft gemeente Reusel-De Mierden verzocht een hogere waarde te verlenen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het besluit hierop wordt gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan gepubliceerd.

5.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

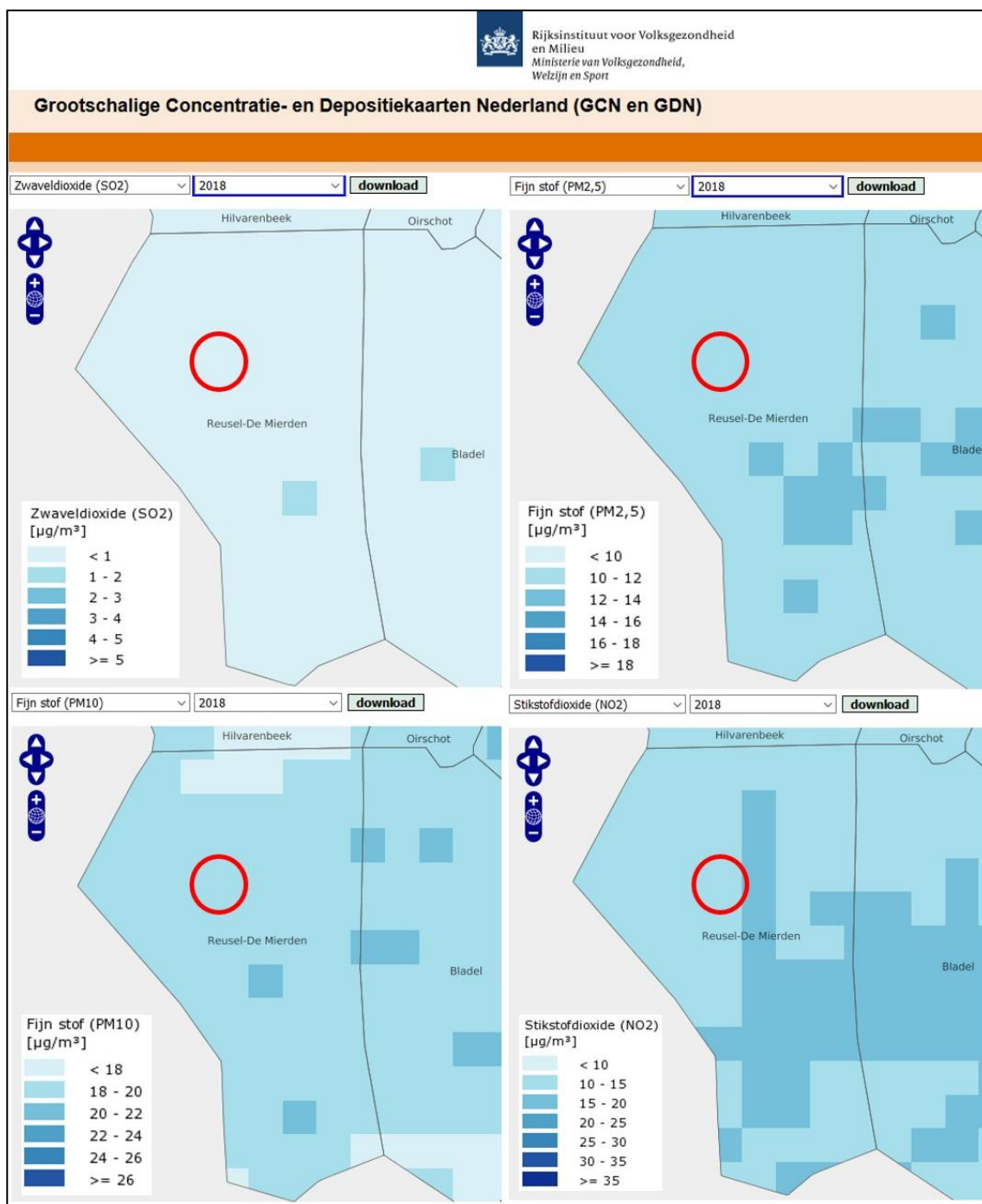
Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de oppervlakte als het aantal woningen valt het project waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN). In navolgende afbeelding is de luchtkwaliteit voor wat betreft zwaveldioxide (SO_2), stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) inzichtelijk gemaakt. De concentratie SO_2 bedraagt $<1 \mu g/m^3$, de concentratie NO_2 bedraagt $10-15 \mu g/m^3$, en de concentraties PM_{10} en $PM_{2,5}$ bedragen respectievelijk $18-20 \mu g/m^3$ en $10-12 \mu g/m^3$. Daarmee blijven de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO_2 en PM_{10} (beiden $40 \mu g/m^3$) en $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$). Ook voor wat betreft SO_2 zijn de waarden voor het plangebied goed. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de lucht ter plaatse van het project van een dusdanige kwaliteit is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsneden van de GCN en GDN. De ligging van het plangebied is rood omcirkeld. (Bron: <https://geodata.rivm.nl/gcn/>)

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken

in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de herbestemming van een horecapand naar een reguliere woonbestemming. Hierdoor worden de richtafstanden voor wat betreft de horecafunctie opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbetert. Op het perceel is in de huidige situatie al een woning toegestaan en aanwezig. Er wordt dan ook geen nieuw geur- of geluidgevoelig of kwetsbaar object mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde andere niet-woonfuncties in de omgeving bevinden zich op respectievelijk ongeveer 30 (Kuilenrode 9) en 175 meter (Kuilenrode 11-13) van het plangebied. Ten aanzien van deze niet-woonfuncties kan worden opgemerkt dat andere woningen op een kortere afstand aanwezig zijn dan de reeds bestaande en toegestane woning binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Zodoende zijn deze woningen maatgevend voor het toepassen van de richtafstanden.

Gelet op het voorgaande zal het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren en worden bedrijven in de omgeving niet belemmerd door de herbestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

Voor veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat geur de maatgevende factor is. Het plangebied is niet gelegen binnen de richtafstanden voor geluid, stof of gevaar van deze bedrijven. Het aspect geur van veehouderijen wordt in de volgende paragraaf beschreven.

5.5. Geur en veehouderijen

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan moet beoordeeld worden of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe woning een belemmering oplevert voor omliggende agrarische bedrijven.

Zoals in vorige paragraaf al is geconstateerd liggen er in de huidige situatie woningen dichterbij de omliggende (agrarische) bedrijven dan de woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Bovendien is in de huidige situatie ook feitelijk en juridisch een woning aanwezig en toegestaan op het perceel, waardoor er geen sprake is van het toevoegen van een nieuw geurgevoelig object. Dit plan zorgt dan ook niet voor een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

Verordening geurhinder en veehouderij 2013 en Gebiedsvisie 2013

Op basis van artikel 6 van de Wgv mag een gemeente een verordening vaststellen waarin ze onder bepaalde voorwaarden andere normen hanteert voor zowel de geurnormen (voor veehouderijen met diercategorieën met een geuremissiefactor) als de vaste afstanden (voor veehouderijen met diercategorieën zonder een geuremissiefactor). Dat heeft gemeente Reusel-De Mierden gedaan door op 17 december 2013 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2013' en de bijbehorende 'Gebiedsvisie 2013' vast te stellen. Met de Gebiedsvisie en de Geurverordening wordt invulling gegeven aan de beleidsruimte die de geurwetgeving biedt.

In de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij zijn de geurnormen ten opzichte van de Wgv verder aangescherpt. Zo is de maximale geuremissiebelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) voor veehouderijen met dieren van diercategorieën waarvoor wettelijk een geuremissiefactor is vastgesteld, verder naar beneden gebracht. Daarnaast zijn er nieuwe waarden bepaald voor de minimaal te hanteren vaste afstandsnormen van een melkveehouderij naar een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en het buitengebied.

	Vaste afstanden (meters)				
	Melkkoeien, jongvee, zoogkoeien				
	1-100 dieren	101-200 dieren	201-300 dieren	301-400 dieren	401 dieren en meer
Bebouwde kom	100	125	175	250	300
Buitengebied	50	70	90	140	180

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Binnen een straal van 180 meter bevinden zich geen grondgebonden veehouderijen (melkkoeien, jongvee, zoogkoeien).

In de 'Gebiedsvisie 2013, ten behoeve van de Verordening geurhinder en veehouderij 2013' heeft gemeente Reusel-De Mierden per gebiedstype voor wat betreft de (achtergrond)geurbelasting de streefwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangegeven. Met betrekking tot de gebiedstypen wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen

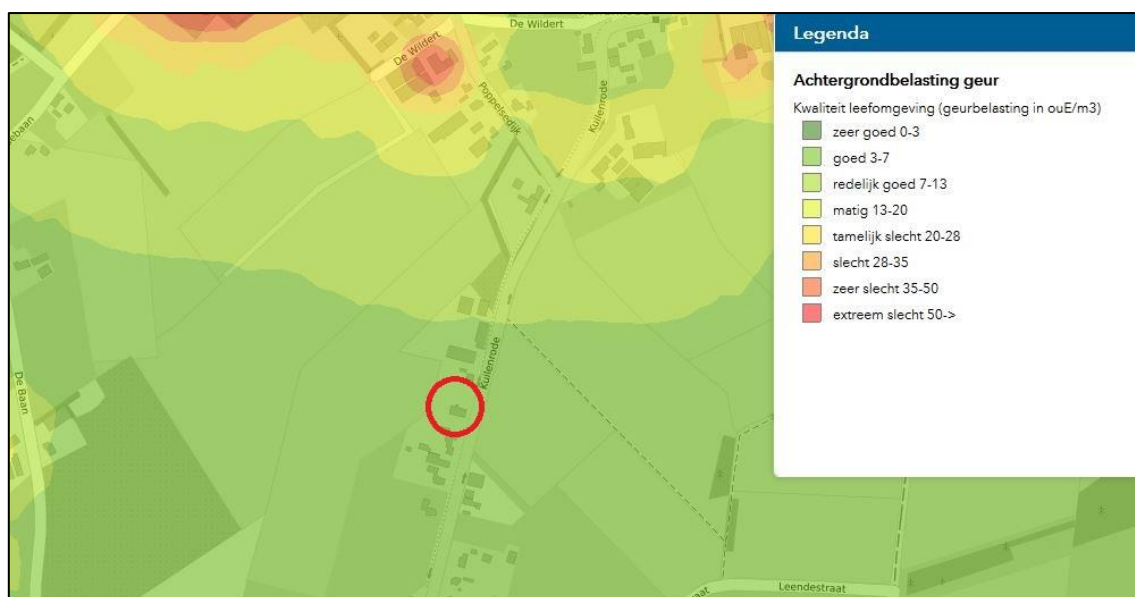
de woonkernen, kernrandzones en het buitengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen een woonkern, direct tegen de kernrandzone (ten zuiden van het plangebied). In de gebiedsvisie is voor de geursituatie per gebied een onderverdeling gemaakt in de volgende categorieën:

1. *optimaal+*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie meer dan optimaal;
2. *optimaal*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie optimaal. Voor de achtergrondbelasting bevindt een geurgevoelig object zich in een meer dan aanvaardbare geursituatie;
3. *aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie aanvaardbaar. De geursituatie wordt hier als redelijk beschouwd;
4. *niet aanvaardbaar*: het woon- en leefklimaat is gezien de functie niet aanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat geurgevoelige objecten hierin terecht komen.

Gebied	Achtergrondbelasting in odour units (ouE/m3), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit	ou	hinder %	milieu-kwaliteit
Woonkernen Reusel, Hooge Mierde, Lage Mierde, Hulsel	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk - slecht
Kernrandzones	0-6	0-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	10-14	12-16	goed-redelijk	>14	>16	matig - slecht
Buitengebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk-matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig - slecht

Overzicht met gehanteerde gebiedsindeling, streefwaarden met geurklassen en geurhinderniveaus met kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

Onderstaande afbeelding geeft de achtergrondbelasting geur weer in de omgeving van het plangebied. Uit de afbeelding is af te leiden dat ter plaatse van het plangebied de milieukwaliteit als goed kan worden beoordeeld. Dat is dan ook in lijn met het geurbeleid van gemeente Reusel-De Mierden. Ter plaatse kan voor wat betreft het aspect geur dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.



Afbeelding 'Achtergrondbelasting geur' (Bron: Omgevingsdienst-Zuidoost Brabant.) Het plangebied is rood omcirkeld.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over 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 deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één grondgebonden woning op een bestaand bouwperceel in het buitengebied, waar in de huidige situatie al een horecapand met dienstwoning feitelijk en juridisch aanwezig is en mag zijn. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en

waterwingebieden. Dit plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.8. Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Beoordeling plan

In de omgeving van het plangebied worden geen gewassen geteeld of gekweekt waarvoor een spuitzone in acht genomen moet worden of waarvoor de spuitzone planologisch beschermd dient te worden. Voor zover er al sprake zou zijn van een spuitzone kan worden opgemerkt dat in de huidige situatie ter plaatse al een woning aanwezig en toegestaan is. Er wordt dus geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd binnen een spuitzone. Andersom kan worden opgemerkt dat deze ontwikkeling het telen van gewassen waarvoor een spuitzone in acht moet worden genomen niet zal belemmeren, nu er in de huidige situatie al een woning is en mag zijn en aan beide zijden van deze woning andere burgerwoningen voorkomen op nagenoeg dezelfde afstand tot de landbouwgronden.

5.9. Gezondheid

5.9.1. Endotoxinen toetsingskader 1.0

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen negatieve gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen de notitie *Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0* opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van

varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit de 'Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Beoordeling plan

Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloedsgebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk overschreden. Dit plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een agrarisch bedrijf waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 1 km rondom een pluimveehouderij. De afstand van de betreffende woning ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt Kuilenrode 8 bedraagt ongeveer 350 meter. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

5.9.2. Geitenhouderijen

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking.

Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen - d.d. 17 oktober 2017). In het laatste

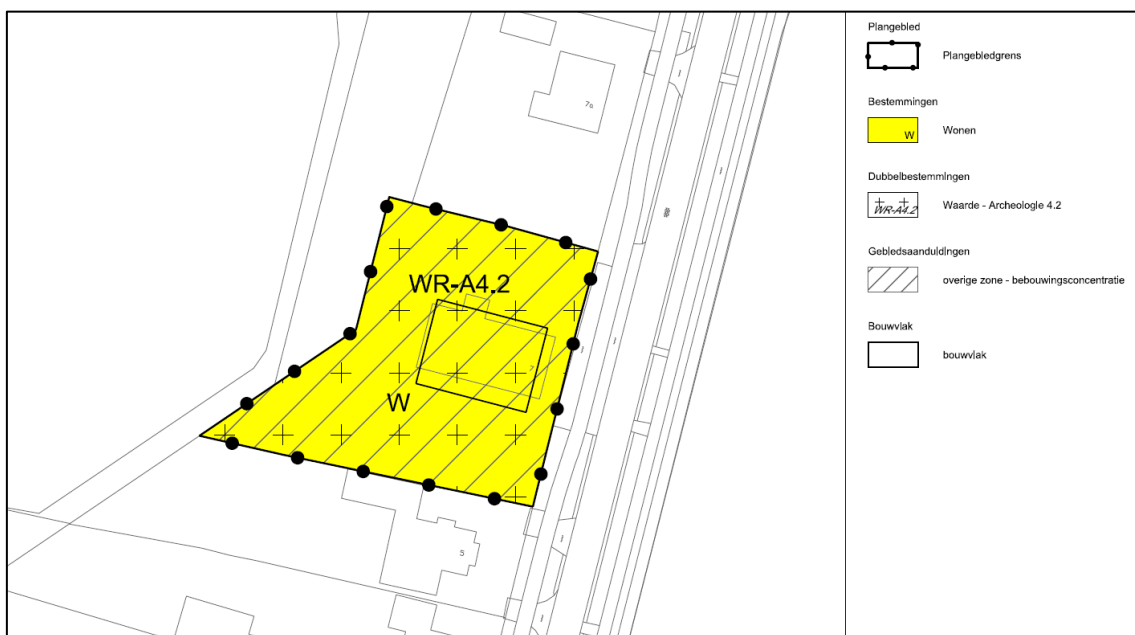
VGO-rapport (VGO 3) is de gevonden associatie tussen pluimveehouderijen en omwonenden echter niet bevestigd.

Beoordeling plan

Op ongeveer 630 meter van het projectgebied is een geitenhouderij gesitueerd op het adres De Baan 3. Op basis van verschillende onderzoeken is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een horecabestemming, waarbinnen een dienstwoning aanwezig en toegestaan is, naar een reguliere woonbestemming. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van een nieuw kwetsbaar object binnen de aangemerkte zone van 2 km rondom de geitenhouderij. De huidige woning wordt daarbij gesloopt en de nieuwe woning wordt op nagenoeg dezelfde plaats herbouwd. Dit is op onderstaande afbeelding te zien. Doordat de nieuwe woning niet dicht bij de geitenhouderij komt te staan, zorgt dit bestemmingsplan niet voor een verhoging van het risico op gezondheidsklachten als gevolg van de ligging in de omgeving van een geitenhouderij. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien kan worden opgemerkt dat het aantal woningen gelijk blijft en dat de horecafunctie (waar meerdere mensen tegelijk samen kunnen komen) komt te vervallen, waardoor per saldo niet meer mensen zullen worden blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij die de gezondheidsklachten mogelijk veroorzaken.

Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar.



Uitsnede van de verbeelding. Als onderlegger is de Grootsschalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt, waarop de huidige woning is ingetekend (lichtgrijs). De nieuwe woning dient binnen het nieuwe bouwvlak te worden opgericht.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Reusel-De Mierden heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. In dit geval, waarbij het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Reusel-De Mierden met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zekergestellt dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben te kennen gegeven in te kunnen stemmen met voorliggend bestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

Naast het wettelijk vooroverleg met bovengenoemde instanties is ook de directe omgeving betrokken bij de planvorming.

Op 20 mei 2019 zijn initiatiefnemers langsgegaan bij de directe burens van het perceel Kuilenrode 7 in Hoge Mierde. Het gaat daarbij om zowel de burens van Kuilenrode 5 als Kuilenrode 7a. Bij beide burens was het gemoedelijk en is het plan onder het genot van een kop koffie besproken. Daarbij hebben initiatiefnemers zich voorgesteld en uitleg gegeven over de plannen. Concreet is daarbij aangegeven dat het bestaande pand zal worden gesloopt en dat er een nieuw huis voor in de plaats komt. Ook is aangegeven dat de bestemming wordt omgezet van horeca naar wonen. De initiatiefnemers hebben verteld hoe het huis eruit komt te zien qua vormgeving. Ook hebben ze gevraagd of de burens aandachtspunten of wensen hebben waarmee ze rekening kunnen houden bij de verdere vormgeving van het plan. Beide burens gaven aan geen punten van kritiek of bezwaar te hebben. Beiden burens waren bovendien erg positief en heel blij dat er eindelijk wat ging gebeuren op dit perceel. Ze zijn blij dat het pand gesloopt wordt en dat er een nette woning voor in de plaats komt. Ook vinden ze het fijn dat er weer mensen komen wonen en hebben ze aangegeven dat ze het fijn vinden als er snel kan worden gestart met de bouw.

De omgevingsdialoog heeft zodoende niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in huis-aan-huisblad D'n Uitkijk, op de Gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar in de centrale hal van het gemeentehuis.

De zienswijzentermijn heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kuilenrode 7 Hooge Mierde'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.1667.BPBkuil0068-VAST.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en eventuele aan-huis-verbonden-beroepen en -bedrijven, inclusief tuinen, erven en terreinen.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak, zoals deze is aangeduid op de verbeelding. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in de regels aangegeven. Ook de maximale goot- en bouwhoogte, maximum oppervlakte en situering van bijgebouwen is in de regels bepaald.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan gedacht worden aan erf- en terreinafscheidingen.

Naast de primaire functie wonen zijn ook andere functies toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie 4.2

Ter bescherming van de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Deze dubbelbestemming laat de bestemming 'Wonen' in stand, maar de regels uit de dubbelbestemming hebben wel voorrang vergeleken met de regels uit de woonbestemming.

In de regels van de dubbelbestemming voor archeologie is bepaald dat het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden kan verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor andere werken en werkzaamheden opgenomen. Er gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en algemene procedureregels.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen hoe wordt omgegaan met ondergronds bouwen. Verder is in dit artikel bepaald dat, wanneer op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen of wijziging van het gebruik wordt aangevraagd, in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien en dat deze parkeerplaatsen ook in stand moeten worden gehouden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte moet gebruik worden gemaakt van 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017. Als dit beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd of herzien, moet worden voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over specifieke situaties waarin het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en/of onderkomens in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Verder is in dat artikel ook een bepaling opgenomen om kleinschalig kamperen hiervan uit te zonderen. Nu valt dat namelijk onder strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het bestemmingsplan af te wijken.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Quickscan flora en fauna, Tritium Advies;**
- Bijlage 2.** **Verkennd bodemonderzoek, Tritium Advies;**
- Bijlage 3.** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies.**