

Ruimtelijke onderbouwing

Leijenstraat (10), Reusel-De Mierden.



I.O.V.
De heer en mevrouw Mollen
Lensheuvel 50
5541 BD Reusel-De Mierden

13 maart 2020

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING.....	3
1.2 HUIDIGE SITUATIE.....	3
1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	4
2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1 GEBIEDSPROFIEL.....	4
2.2 PROJECTPROFIEL.....	6
3.....	7
BELEIDSASPECTEN.....	7
3.1 GEMEENTELIJK BELEID.....	7
3.2 DOORWERKING PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 DOORWERKING RIJKSBELEID	11
4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	11
4.1 MILIEU	11
4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	21
4.3 KABELS EN LEIDINGEN	22
5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	22
6 MOTIVERING ONDERBOUWING.....	23
7 PROCEDURE.....	23

Bijlagen:

Bijlage 1 bodemonderzoek

Bijlage 2 quick scan flora en fauna

Bijlage 3 aerius berekening (stikstof)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Lensheuvel 50 in Reusel-De Mierden. Het huidige gedeelte van het perceel is bebouwd met een tweetal schuren. Oorspronkelijk deel uitmakend van het agrarisch bedrijf Lensheuvel 50. De eigenaar heeft het voornemen om op deze plaats de schuren te amoveren en een nieuwe levensloopbestendige woning te bouwen. Een win-win situatie.

De huidige woning aan de Lensheuvel 50 is niet levensloopbestendig en voldoet niet meer aan de woonwensen en zal worden verkocht. Gezien de pensioengerechtigde leeftijd van de initiatiefnemer is hiervoor gekozen. Om die reden is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een levensloopbestendige woning die hieraan voldoet. De voormalige agrarische bijgebouwen van het perceel Lensheuvel 50 zijn gedateerd en moeten hiervoor worden gesloopt. Totaal 266m² te slopen. Totaal nieuwbouw 203 m², incl. de nieuwe garage-berging van 40m² bij Lensheuvel 50 een afname van 63m² wat een positieve bijdrage is ten aanzien van de klimaatadaptatie.

Om het bouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning wordt verleend als onderdeel van de procedure van een nieuw bestemmingsplan (Stedelijk gebied, veegplan 2019).

De gemeente is voornemens het planologisch mogelijk maken van de woning onderdeel te laten uitmaken van een veegplan om meerdere afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Deze onderbouwing dient als motivatie voor dit bestemmingsplan.

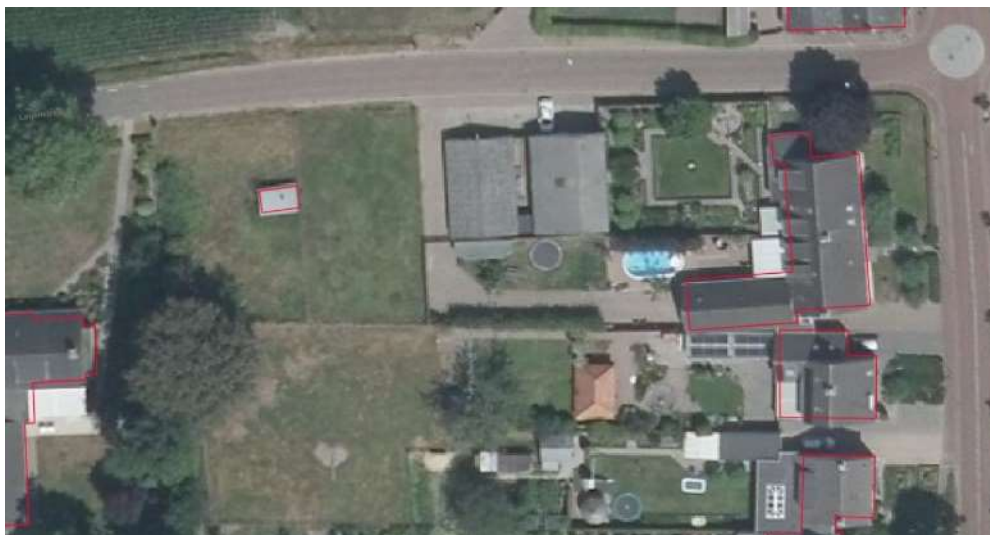
Wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt kan op basis van een reguliere omgevingsvergunning de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt direct binnen de bebouwde kom van de gemeente Reusel-De Mierden. Het openbaar gebied heeft een relatief open karakter met een aantal doorkijken naar de achterliggende agrarische bebouwing in het buitengebied. De aanwezige percelen zijn veelal omzoomd door bosschages of hagen. Op het perceel is nu oorspronkelijke agrarische bebouwing in gebruik als garage-berging en hobbyruimte ten dienste van Lensheuvel 50 waar het onderdeel van uit maakt. Deze bebouwing wordt geamoveerd om de woning te kunnen bouwen. Aan de linkerzijde de oorspronkelijke kavel met de half vrijstaande woning aan de Lensheuvel 50. Het perceel grenst aan de rechterzijde aan een inrit voor de ontsluiting van een half vrijstaande woning aan de Lensheuvel 50a. Hiernaast gelegen een tweetal paardenweitjes. Aan de overzijde is een open structuur aanwezig, in gebruik als landbouwgebied, onbebouwd en aansluitend aan de Lensheuvel met een bijgebouw en hoekwoning. In functionele zin bestaat de directe omgeving uit een tweetal bedrijfswoningen, afgewisseld met onbebouwde agrarische gronden en een enkel grondgebonden agrarisch bedrijf met kassen en verderop in de Leijenstraat gelegen volkstuintjes.

De Leijenstraat is een van de uitvalswegen van de Lensheuvel naar het buitengebied en het sportpark van Reusel. Hij functioneert als de verbindingsweg tussen de Lensheuvel en het sportpark van Reusel.

Het plangebied is gelegen en bestemd in het bestemmingsplan vastgesteld d.d. 18-12-2018 "Stedelijke gebied 2018" als bouwbestemming enkel bestemming "Wonen", bebouwd (met de bestaande bijgebouwen Lensheuvel 50) en als zodanig in gebruik. Zie luchtfoto.



Ligging bestaande situatie

1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd.

In hoofdstuk 5 wordt een onderbouwing van de financiële haalbaarheid gegeven.

De motivering voor het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6.

Het laatste hoofdstuk (7) beschrijft het vervolg van de procedure.

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 GEBIEDSPROFIEL

Ruimtelijk

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied bevindt zich direct binnen de bebouwde kom van Reusel.

Reusel is van oorsprong een landbouwdorp in de Noord-Brabantse Kempen. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Reusel-De Mierden en is één van de “acht zaligheden”. De kern telt rond de 8620 inwoners. De Leijenstraat maakt onderdeel uit van de wegenstructuur van het buitengebied. De weg is een verbindingsweg tussen het sportpark en de Lensheuvel die van oudsher een hoofdverbindingsweg is naar de kern Reusel. De weg kenmerkt zich vanuit zijn oorsprong vooral door de vrijstaande bebouwing met daartussen gelegen open ruimtes aan een zijde. De bebouwde percelen grenzen aan de achterzijde aan de diepe tuinen van de percelen gelegen aan de Lensheuvel. De aanwezige functies bestaan uit ruime woonpercelen met een tweetal bedrijfswoningen in een lintbebouwde structuur en een incidenteel (agrarisch) bedrijf met kassen. De andere zijde kenmerkt zich door zijn open structuur als landbouwgebied.

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de onbebouwde agrarische percelen en een enkele bedrijfs-/woonkavel en een bedrijfswoning agrarisch met (kassen). Nagenoeg alle percelen zijn geheel of gedeeltelijk voorzien van een beplantingssingel en/of haag. Daarnaast is in het openbare gebied aan weerszijden van de weg een berm aanwezig die is afgesloten met een sloot. Eenzijdig is de weg voorzien van laanbeplanting in de berm met platanen. Dit geheel geeft de omgeving een relatief open karakter met een groene uitstraling. De bouwkvavels sluiten aan de achterzijde aan op de diepe tuinen van de Lensheuvel.

Ontsluiting

De Lensheuvel maakt onderdeel uit van het wegennet van Reusel-De Mierden. Deze weg verbindt de kern Reusel met Postel. De Leijenstraat is hiervan een uitvalsweg naar het buitengebied en het sportpark. Vanuit de Leijenstraat is het voor vrachtverkeer verboden de Lensheuvel in te rijden. Van oorsprong is het een ruilverkavelingsweg. Aan weerszijden van de klinkerrijbaan met molgoot zijn groene bermen en een sloot en eenzijdig voorzien van laanbeplanting. De klinkerrijbaan gaat bij de dorpsgrens over in asfalt. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale snelheid 30 kilometer per uur.



Zicht richting sportpark vanuit de Lensheuvel



Zicht naar de Lensheuvel en de 2 te slopen gebouwen aan de rechterzijde.

Functioneel

In functionele zin maakt het plangebied onderdeel uit van een omgeving waarin vooral de functie wonen aanwezig is met (zeer) incidenteel een (agrarisch) bedrijf en een enkele bedrijfswoning. Het plangebied is op zeer korte afstand van de kern Reusel gelegen.

Parkeren

Uitgangspunt; op basis van het GVVP moet een parkeernorm via de CROW publicatie 317 worden benoemd.

Uitgaande van deze parkeernorm gaan we uit van; Reusel op de rand van de bebouwde kom als niet stedelijk, woningduur, schil overloopgebied = max 2 parkeerplaatsen per woning

Het woonperceel beschikt over voldoende parkeervoorzieningen t.b.v. eigen voertuigen en voertuigen voor bezoekers. Het perceel zal door middel van een inrit op de Leijenstraat ontsloten worden. Door sloop en nieuwbouw van de garage/berging op het perceel Lensheuvel 50 ontstaan hierdoor ook 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 1 in de garage. Er zijn 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien, 2 op de inrit en 1 in de garage.

Conclusie:

Het plan voldoet ruimschoots aan de parkeernorm van de gemeente Reusel-De Mierden.

2.2 PROJECTPROFIEL

Ruimtelijk

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Leijenstraat deel uitmakend van Lensheuvel 50 te Reusel. De eigenaar heeft het voornemen om in zijn achtertuin ter plaatse van de bijgebouwen op dit perceel een levensloopbestendige woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren ter vervanging van de bebouwing die worden gesloopt.

De huidige woning aan de Lensheuvel 50 voldoet niet aan de woonwensen van de initiatiefnemer en zal worden verkocht. Om die reden is een bouwplan ontwikkeld voor een levensloopbestendige woning om tot nieuwbouw over te gaan. De nieuwe woning zal een inhoudsmaat krijgen van max 750m³. De gedateerde bijgebouwen op perceel Lensheuvel 50 zullen worden gesloopt en vervangen door de nieuwe woning met een bijgebouw van 40m² t.b.v. Lensheuvel 50. Daarmee zal de oppervlakte van de bijgebouwen afnemen met 266m² naar een totaal aan nieuwbouw van 203m². Een afname van 63m² voetprint.

De initiatiefnemer wil deze activiteiten vormgeven binnen het bestaand perceel Lensheuvel 50. Teneinde het geheel landschappelijk in te passen zal hij het perceel aanplanten met hagen, passend in het beeld van de Leijenstraat. (inheemse beplanting). Zie impressie.

Functioneel

Het initiatief van de nieuwe woning past binnen de bestemmingsbeschrijving van de geldende bestemming. Dit geldt eveneens voor de op te richten bijgebouwen. Artikel 24-2 Bouwregels en voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie 2018-2023, vastgesteld op 19 december 2017. Te weten: een levensloopbestendige woning voldoet aan de opgave gesteld in de woonvisie als prioriteit onder 4 – wonen en zorg.

Ontsluiting en verkeer

Het perceel grenst aan het openbare gebied en wordt ontsloten door middel van een inrit aan de noordzijde van het perceel.

Voor de woning is aan de noordzijde van het perceel voldoende verharding aanwezig voor minimaal 2 personenvoertuigen.

Het totaal aantal woningen dat ontsluit aan de Leijenstraat is:

3 kopwoningen aan de Lensheuvel 48-50-50a. 2 vrijstaande en 1 inpandige bedrijfswoning in de kassen en als laatste 1 burgerwoning gelegen tegen sportpark.

De verkeersintensiteit is relatief gezien zeer laag en deze ene woning doet daar geen afbreuk aan. neemt in geringe mate toe, alleen voor deze ene woning.

De ontsluiting van het tuinbedrijf (vracht- en landbouwverkeer) verloopt langs het sportpark naar de Turnhoutseweg. (N284)

De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt als fietsverbinding tussen het sportpark en een deel van de kern Reusel.

Conclusie:

De verkeersveiligheid is derhalve niet in het geding.



Het huidige perceel aan de Leijenstraat.

3

BELEIDSASPECTEN

In het hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied.

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

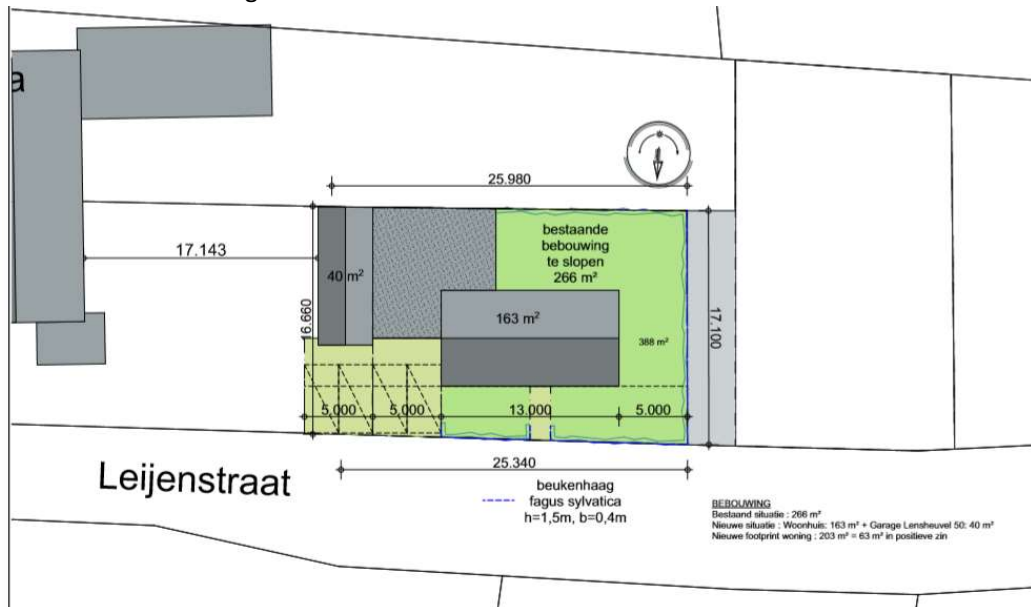
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” (vastgesteld d.d. 18 december 2018). Uitgangspunt is dat de woning moet voldoen aan de regels behorende bij de woonbestemming van het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied 2018”. Het plangebied heeft daarin de bestemming “wonen”. Artikel 24-2 Bouwregels, in open bebouwing.

Binnen het bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken incl. 1 carport en overkappingen artikel 24-2.2.

Met betrekking tot de inhoud van de woningen geldt onder meer dat deze maximaal 750m³ mag bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen.

1. de bouw vindt grotendeels plaats op de plaats zoals aangegeven in de situatieschets van 4-11-2019 die als stedenbouwkundige ondergrond geldt voor de planontwikkeling.
2. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in de voorgevelrooilijn zie situatieschets;

3. de bouwwijze (d.w.z. open bebouwing) volgens het bestemmingsplan. Een zijde op minimaal 3m afstand van de perceelgrens.
4. de nieuwbouw voldoet aan de gestelde prioriteit in de woonvisie 2018-2023 onder punt 4 wonen en zorg.



Nieuwe situatie

De gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak voor bijgebouwen mag maximaal 50% bedragen van het bouwperceel binnen de bestemming (wonen) tot een maximum van 150m².

Ter plekke geldt de dubbelbestemming “waarde-archeologie 2”.

Omdat de woning een nieuw te bouwen woning is en het perceel de bestemming “enkel wonen” heeft, is dit in strijd met het bestemmingsplan. Het is namelijk een 2e woning op het perceel

De betreffende bouwactiviteiten vinden plaats op het perceel waar de betreffende dubbelbestemmingen gelden “waarde-archeologie 2” van toepassing is.



Uitsnede plankaart

Conclusie:

Het bouwplan voor de nieuwbouw van de woning past niet binnen het bestemmingsplan. Daardoor is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan en zal een herziening plaats moeten vinden. De gemeente heeft positief gereageerd (d.d. 9 juli 2019) op een verzoek om deze herziening mee te nemen in een veegplan van de gemeente Reusel-De Mierden respectievelijk om op dit perceel een extra woning te kunnen bouwen ter vervanging van de bestaande bebouwing.

Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2018

Het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied 2018” heeft momenteel de status van vastgesteld plan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2018.

De herziening voorziet vooral in de bestemmingswijziging van een extra woning voor het perceel Lensheuvel 50, in de achtertuin ter plaatse van de schuren aan de Leijenstraat . Voor het plangebied zijn dan de mogelijkheden gelijk aan die van het geldende bestemmingsplan. Daarmee heeft het nieuwe beleid van de gemeente geen invloed op de beoordeling van het onderhavige plan.

Het veegplan voorziet dat deze herziening kan plaatsvinden, samen met andere gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente voorziet en onderbouwt het veegplan.

Omgevingsvisie 2019

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden heeft op 22 mei 2018 een structuurvisie plus vastgesteld, waarin de raad zijn beleid voor de komende 15 jaar heeft opgenomen.

Deze structuurvisie is kaderstellend voor planinitiatieven. Bij initiatieven wordt een maatwerkoplossing uitgewerkt met als belangrijkste toetsingskader: de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die verbetering te bereiken stelt de gemeente eisen aan de inrichting en stedenbouwkundige opzet van een plan. Landschappelijke inpassing en behoud en versterking van cultuurhistorische waarden zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

De gemeente vraagt in het geval van dergelijke initiatieven een zodanige invulling dat er daadwerkelijk per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze verbetering zal in de meeste gevallen bereikt moeten worden op het eigen perceel.

De ruimtelijke visie voor de gemeente Reusel-De Mierden is geschreven op basis van de bestaande beleidsdocumenten. In de visie wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. De beoordeling van de ontwikkelingen vindt plaats op basis van de beleidsdocumenten die specifiek betrekking hebben op deze gebieden. Aangezien het onderhavige plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie zijn de volgende beleidsstukken voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid relevant:

- Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2018;
- de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties .

Aan nieuwe ontwikkelingen worden daarnaast de volgende inhoudelijke eisen gesteld:

Ruimtelijk

- Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een passende landschappelijke en/of stedenbouwkundige inpassing. De verplichte aanleg van erfbeplanting of andere landschapselementen is situatie- en locatieafhankelijk. Er kunnen aanvullende architectonische eisen worden gesteld aan de plannen.
- De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Aanwezige cultuurhistorische- en landschapswaarden moeten hierbij behouden of versterkt worden.

- Zorgvuldig ruimtegebruik; indien mogelijk dient de ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak plaats te vinden. Daarnaast dient bebouwing waar mogelijk geclusterd te worden.
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de sloopstimuleringsregeling.
- Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt, conform de provinciale Verordening Ruimte, voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Planologisch

- In een ruimtelijke onderbouwing dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan alle relevante beleidsvoorwaarden. Indien nodig dient het plan te worden aangepast op de randvoorwaarden voortvloeiend uit het beleid. Het plan dient in ieder geval in overeenstemming te zijn met de Verordening Ruimte.
- In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dienen relevante ruimtelijke en milieuaspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en geluid, bedrijven en milieuzonering, geur etc. te worden onderzocht. Bij bedrijfsmatige ontwikkeling dient een bedrijfsplan te worden geschreven.
- In een anterieure overeenkomst worden indien nodig de afspraken vastgelegd.

Financieel

- De aanleg van erfbeplanting vindt plaats op kosten van de initiatiefnemer.
- Eventuele planschadekosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit (bv. sloop van bebouwing) kunnen onder voorwaarden deels gefinancierd worden door de gemeente.

Conclusie:

De ontwikkeling past in het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie. De sloop van de voormalige agrarische bebouwing zorgt voor een klimaatadaptatie van 63m².

3.2 DOORWERKING PROVINCIAAL BELEID

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in juli 2015 een nieuwe verordening ruimte vastgesteld die sindsdien op onderdelen is aangepast. Dat betekent dat, voordat medewerking aan het initiatief kan worden verleend, voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde bepalingen van deze verordening. De betreffende verordening is zodanig opgebouwd dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur c.q. bestemming "enkel wonen". Daarmee zijn de daarop van toepassing zijnde bepalingen eveneens van toepassing.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat een aanduiding heeft "dubbelbestemming waarde archeologie 2". Dit is verder omschreven onder het hoofdstuk 4, sub. Archeologie.

Conclusie:

De bouwplannen passen binnen de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 DOORWERKING RIJKSBELEID

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden.

Conclusie:

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het rijksbeleid, gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik en past binnen de duurzame plattelandsontwikkeling zoals het Rijk dit nastreeft. Het levert zelfs een positieve voetprint op van 121m².

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal aanvullend inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- milieu;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen.

4.1 MILIEU

Bodem en grondwater

Ten aanzien van de geplande nieuwbouw is door ingenieursbureau Lankelma een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uitgevoerd op d.d. 8 juli 2019.(bijlage 1)
Uit de onderzochte grondmonsters blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte cadmium is aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, echter niet de interventiewaarde. De boven- en ondergrond kunnen als zijnde geschikt wordt aangemerkt voor beoogd gebruik. In het grondwatermonster is een licht verhoogd gehalte met naftaleen aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden maar niet de interventiewaarden. Nader aanvullend onderzoek is daarom niet vereist.

Conclusie:

De aspecten bodemkwaliteit en grondwater vormen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden 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.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015.

Keur 2015:

In de keur 2015 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2015:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak .

Criteria:

Vrijstelling wordt verleend voor het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000m² en 10.000m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast dient deze een diameter van 4cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2.000m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Toets planontwikkeling aan de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in het bouwen van een nieuwe woningfunctie te weten 'wonen'. Dit komt tot uitdrukking door een oppervlak aan woonruimte en een forse afname van het aantal vierkante meters voormalige agrarische bijgebouwen met bijbehorende verharding. De gebouwen zullen worden aangesloten conform de eisen van het Bouwbesluit. Het gemeentelijke rioolsysteem is hierop 3 jaar geleden toegerust met de reconstructie van de Lensheuvel. Op grond van de gemeentelijke regelgeving zal worden aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioelstelsel. Dit betekent concreet dat het vuilwaterriool vanaf de woning naar de Lensheuvel op kosten van de initiatiefnemer moet worden aangelegd. Met de reconstructie van de Lensheuvel is een gescheiden rioelstelsel aangebracht in de Lensheuvel met een schoonwateroverstort in de Leijenstraat, lopende tot het bord bebouwde kom Reusel-De Mierden.

Hemelwater

Toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd, wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd.

De woning heeft een oppervlak van 163m² en de bijgebouwen 40m² (inclusief overkapping/carport). In de bestaande situatie is er sprake van in totaal 266m² aan bebouwing. Door realisatie van de ontwikkeling neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak met ca 63m² af.

Indien als referentiesituatie niet de ruimtelijke mogelijkheden worden aangehouden maar de huidige situatie, dan blijft het planinitiatief ruim onder de vrijstellingsgrens van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap. Er is zelfs sprake van een afname hetgeen ten gunste is van de regels. Daarmee is er vanuit de regels van het waterschap ook geen noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen voor de berging van afvloeiend hemelwater, anders dan de aanleg om aan te sluiten op het gescheiden rioolstelsel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in het VGRP2017-2021.

Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

In het hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen vast. Op grond hiervan hanteert de gemeente een bergingseis van 20mm bij een uitbreiding tot 2.000m².

Het VGRP bepaalt dat infiltreren van het hemelwater de voorkeur heeft, mits voldaan wordt aan het gebruik van niet verontreinigende materialen ten behoeve van de grondwaterbescherming.

Hier wordt echter aangesloten op een gescheiden rioolstelsel en er is een afname van 63m² bebouwd oppervlak.

Daarmee is er ten opzichte van de gemeentelijke eis feitelijk sprake van een overdimensionering.

Het afvalwater wordt gescheiden ingezameld en gescheiden aangeboden ter hoogte van de perceelgrens aan de bestaande gescheiden riolering. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Natuur

Natuurgebieden

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), dat in werking is getreden per 1 juli 2015 en de recente uitspraak van de Raad van State van mei 2019. Het is nu noodzakelijk om met behulp van de AERIUS berekening aan te tonen dat de uitstoot 0,00 bedraagt ten aanzien van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Op basis van algemeen aanvaarde richtlijnen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor Natura2000-gebieden die op een grotere afstand liggen dan 3000 meter en/of voor planinitiatieven die een verkeerstoename genereren van meer dan 500 motorvoertuigen, een passende beoordeling in het

kader van stikstofdepositie noodzakelijk is omdat in die gevallen significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De aeriusberekening bevestigt dit zie bijlage.

Conclusie:

Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is Kempenland-west op circa 9 km hemelsbreed van het bouwperceel, 3 x de minimale afstand.

De ingreep is echter beperkt van aard aangezien het een toevoeging van een woning in het Stedelijk gebied van Reusel betreft. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten

Zie bijlage aeriusberekening .

Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeeld is of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door het voorgenomen plan. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De beoordeling heeft plaatsgevonden door Tritium op 18 juni 2019. De betreffende rapportage is bijgevoegd als bijlage 2.

Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woning wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Conclusie:

Ten behoeve van het planinitiatief is geen aanvraag van een ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming, evenals een nader onderzoek naar beschermde soorten.

Geluid

Verkeerslawaaï

De Leijenstraat is aangemerkt als 30 km/h weg en is het verboden voor vrachtverkeer en tractoren om van hieruit de Lensheuvel in te rijden. De afstand is meer dan 20m tot de bebouwde kom. De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt als fietsverkeersroute van en naar het sportpark. Daarmee is op grond van de Wet Geluidhinder binnen de geluidszone geen nader akoestisch onderzoek nodig in het kader van een planologische afweging. Aangezien er sprake is van een bestaande weg zijnde geen hoofdverbindingsweg maar een uitvalsweg met relatief weinig verkeersbewegingen, de nieuw te bouwen woning op basis van de bepalingen van het geldende en nieuwe bestemmingsplan in de voorgevelrooilijn wordt geplaatst en dit aanvaardbaar is geacht, is een dergelijk onderzoek op grond van artikel 76 Wet geluidhinder niet vereist.

Industrielawaai vanuit het naast gelegen tuinbouwbedrijf is niet aanwezig daar dit in de R.O. van het bedrijf niet is aangegeven of te verwachten is. De af- en aanvoer van vrachtverkeer wordt naar de andere zijde van de Leijenstraat afgewikkeld omdat het voor vrachtverkeer en tractoren verboden is naar de Lensheuvel en op dit deel van de Leijenstraat in te rijden.

Conclusie:

Met in acht neming van de RVMK-kaart kan gesteld worden dat er geen sprake is van een verhoogde geluidsbelasting in het kader van wegverkeerslawaaai.

Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede RVMK-kaart.

Bedrijvigheid

Geur en veehouderijen

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeenschappelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij de beslissingen in het kader van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van de geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen;

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd

Voorgrondbelasting geur

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan Voort 23 (op circa 580 meter van het plangebied). Gesteld kan worden dat door deze afstand de voorgrondbelasting acceptabel zal zijn. De veehouderij wordt daarnaast niet in haar belangen geschaad omdat bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde geurnorm dichterbij de veehouderij liggen.

Woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting geur)

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Vaste afstanden

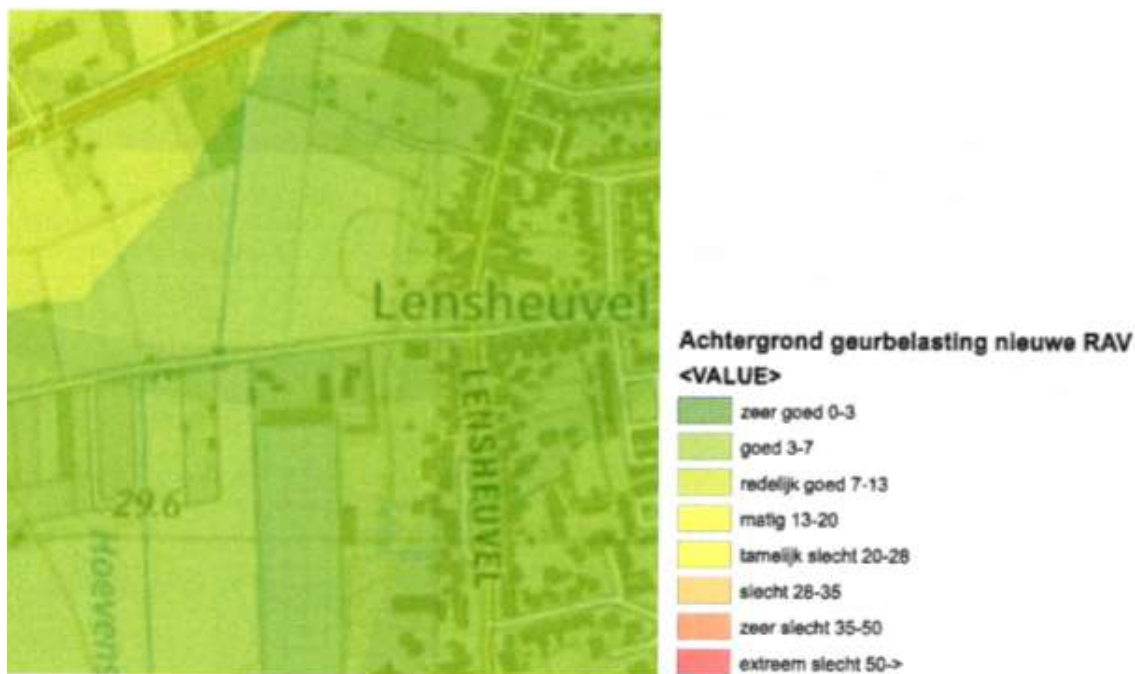
Veehouderijen liggen op een afstand van minstens 560 meter van het plangebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en veehouderijen worden niet in de belangen geschaad.

Omgekeerde werking

Bij bovenstaande beoordeling is rekening gehouden met de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie:

Akkoord, met in acht neming van de kaart achtergrondbelasting geur kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare woon-leefklimaat. Volgens de kaart is er sprake van een goed woon-leefklimaat (3-7 Ou).



Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Leijenstraat, een tuinbouwbedrijf met kassen. Echter, bij het bedrijf is wel een CO₂-installatie aanwezig die zorgt voor het terugwinnen van CO₂ uit de rookgassen van de warmwaterinstallatie met een maximaal verbruik van 140m³ gas. Deze afvang van CO₂ wordt hergebruikt voor de bevordering van de plantengroei in de kas maar is niet toereikend en er wordt alsnog extra CO₂ aangevoerd en opgeslagen.

Verder is sprake van een bedrijf met de uitstraling van categorie 2 (grootste afstand 30 meter voor geluid) en dat er een stookinstallatie groter dan 900kw aanwezig is waarbij het thermisch vermogen kleiner is dan 2,5 MW (gas). Hier dient een afstand van 30 meter te worden behaald ten opzichte van het gehele perceel waar de nieuwe woning gesitueerd zal worden. Indien er vergunningsvrij gebouwd zou worden blijft deze afstand dan ook altijd gehandhaafd.

Verder zijn in de directe omgeving geen andersoortige bedrijven gevestigd die van invloed zijn op de te bouwen woning.

Conclusie:

Er kan voldaan worden aan de richtafstanden voor naastgelegen aardbeienkwekerij (bouwvlak), de afstand bedraagt circa 36,5m. De richtafstand van de WKKK-installatie is 85m, deze is echter niet meer in werking (zie boven). Deze WKK-installatie zal volgens de eigenaar, ook bij groei van het bedrijf, niet meer in werking worden gesteld en is ook niet in de R.O. van het bedrijf opgenomen.

Spuitzone

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.

De bronmaatregelen voor het gebruik van driftarme spuitkoppen zijn verplicht te worden toegepast op deze akkers, gelegen tegen de bebouwde kom. De spuitmachine wordt ook jaarlijks wettelijk gekeurd door een gecertificeerd bedrijf.

Verder is voorzien in het plan een dichte beukhaag van 150 cm hoog (*fagus silvatica*) blad dragend. Zie situatie, aan de voorgevel en op de rechter perceelgrens. Deze op te nemen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Akkoord mits: De tegenovergelegen landbouwgronden zijn door het plaatsen van een haag gevrijwaard van belemmeringen en de woning voldoet aan de regelgeving. Deze haag dient op de verbeeldingskaart te worden aangegeven zodat het opgenomen is in het bestemmingsplan. Driftarme spuitkoppen is wettelijk verplicht. Er is geen sprake van overlast en een kortere afstand is aanvaardbaar.

Assimilatiebelichting

Bij gebruik van assimilatiebelichting treedt er, als het donker is, lichtvervuiling op door de uitstraling van het kasdak in de glastuinbouw. De zijgevels zijn meestal al voor 95% verduisterd zodat daardoor weinig licht naar buiten treedt. De lichtvervuiling kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Dit is niet toepassing aangezien het ook niet opgenomen is in de R.O. van het bedrijf en er ook geen installatie hiervoor aanwezig is met uitzondering van de loopverlichting.

Conclusie:

Akkoord. Volgens de eigenaar wordt geen gebruik van extra verlichting voor de groei van de planten. Derhalve is er ook geen assimilatiebelichting aanwezig.

Externe veiligheid

De ontwikkeling ligt niet binnen een invloedzone die risico's kunnen opleveren voor het initiatief. De locatie ligt namelijk op een grote afstand van de autosnelweg A58/A67, provinciale wegen, spoorlijnen, BEVI-bedrijven, buisleidingen etc.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en

waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

Conclusie:

Akkoord. Gelet op het voormelde zijn geen risico's bekend die een belemmering kunnen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) lood, koolmonoxide en benzeen.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk omdat:

- De toename NIBM bijdraagt (project of activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties PM_{10} of NO_2 (max 1,2).

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN <http://geodata.rivm.nl/gcn/>). Zie onder conclusie

Conclusie:

Akkoord: Met in achtneming van de GCM-kaart kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare achtergrondbelasting in het kader van luchtkwaliteit. Volgens de GCN-kaart is de achtergrondbelasting 18,37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



m.e.r.

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent nieuwe plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings-)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings-)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten, er toch een MER moet worden opgesteld.

In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn.

Indien wordt gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing te zien als mededeling vormvrije m.e.r.-beoordeling dan dient de aanvrager in kennis te worden gesteld dat een beoordeling van de mededeling een procedure betreft die plaats dient te vinden voorafgaand aan het nemen van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Het afschrift van het besluit dat geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld behoort onderdeel te zijn van de aanvraag.

Conclusie:

Akkoord. Het realiseren van een woning valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van één woning, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk. Derhalve is wel een vormvrije m.e.r. “kleinschalige woningbouw” noodzakelijk. Dit besluit zal worden opgesteld indien het ruimtelijke plan akkoord is.

Gezondheid

Bovenstaand is al uitvoering ingegaan op diverse gezondheidsaspecten zoals geur, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. Geconstateerd is dat aan de daarvoor geldende normen en eisen wordt voldaan. In Reusel-De Mierden wordt aanbevolen om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit de 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Met deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er binnen 250 meter geen veehouderij is gelegen waarvoor een afstandsbepaling volgens bovengenoemde notitie mogelijk is.

Conclusie:

Akkoord. 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. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

Gezondheid (geitenhouderijen)

Op circa 980 meter van het initiatief is een geitenhouderij gesitueerd op het adres De Hoek 1. Op basis van verschillende onderzoeken (zie onderstaand) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over bestemmingsplan.

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullen 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 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individueel geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 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)

Conclusie:

De initiatiefnemers wonen al heel hun leven op Lensheuvel 50, binnen de cirkel van 2 km , net zoals een kwart van de inwoners van Reusel.

Wij verzoeken de gemeenteraad een ontheffing te verlenen daar het hier gaat over 1 woning en ook geen sprake is van een wijziging van voor de initiatiefnemers (que afstand).

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Erfgoedbeleid

In 2011 heeft de gemeente Reusel-De Mierden een Erfgoedverordening vastgesteld. Doel van de verordening is onder meer het borgen van de archeologische waarden. Daartoe is in de verordening in artikel 22 bepaald dat het verboden is om de bodem te verstoren in gebieden met archeologische verwachtingswaarden. Dit verbod geldt niet, indien in het geldende bestemmingsplan gespecificeerde archeologische verwachtingen en bepalingen zijn opgenomen omtrent de archeologische monumentenzorg die in overeenstemming zijn met het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid. Aangezien het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2018, mag worden verondersteld dat dit bestemmingsplan de meest actuele weergave is van het ruimtelijk juridisch vertalen van het erfgoedbeleid.

Onderstaand zal per deelaspect nader op de planlocatie worden ingegaan.

Cultuurhistorie

Binnen het erfgoedbeleid is het aspect cultuurhistorie onderverdeeld in een tweetal aspecten, te weten; de cultuurhistorische waardenkaart en de cultuurhistorische beleidskaart.

Cultuurhistorische waarden

Uit de erfgoedkaart van de gemeente blijkt dat het betreffende plangebied is gelegen in een gebied met cultuur-historische waarden, althans de Lensheuvel.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Reusel-De Mierden is af te lezen dat het plangebied deel uit maakt van het cultuurhistorische ensemble Lensheuvel. Lensheuvel is een oud buurtschap waarbij de bebouwing zich voornamelijk concentreert rondom de gelijknamige weg. Dit ensemble heeft een hoge historische geografische waarde. Daarnaast is de Leijenstraat aangewezen als een historische geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De Lensheuvel met zijn typische lintbebouwing en oorspronkelijke langgevelboerderijen die als cultuurhistorische zijn bestemd. Lensheuvel 50 en 50a is de oorspronkelijke langgevelboerderij die rond 1979 is gesloopt en als een 2 kapper is nieuw/herbouwd.

Aan de Leijenstraat echter, heeft geen enkele langgevelboerderij gestaan laat staan een woning. Het was van oudsher een uitvalsweg naar de landerijen. De schuren op het bouwperceel zijn gebouwd rond 1947 en hebben vanuit hun vorm en materiaalgebruik geen historische waarde. Het kippenhok in de paardenwei is inmiddels gesloopt. De huidige bebouwing van de woningen is van circa 1960 en later. De beplanting van de Leijenstraat met eenzijdig platanen van latere datum zijn ook niet aan te wijzen als cultuurhistorisch en inlands. Blijft over de lijn als straat naar het achterlandschap die behouden blijft.

Conclusie (cultuurhistorie):

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuur-historische waarden.

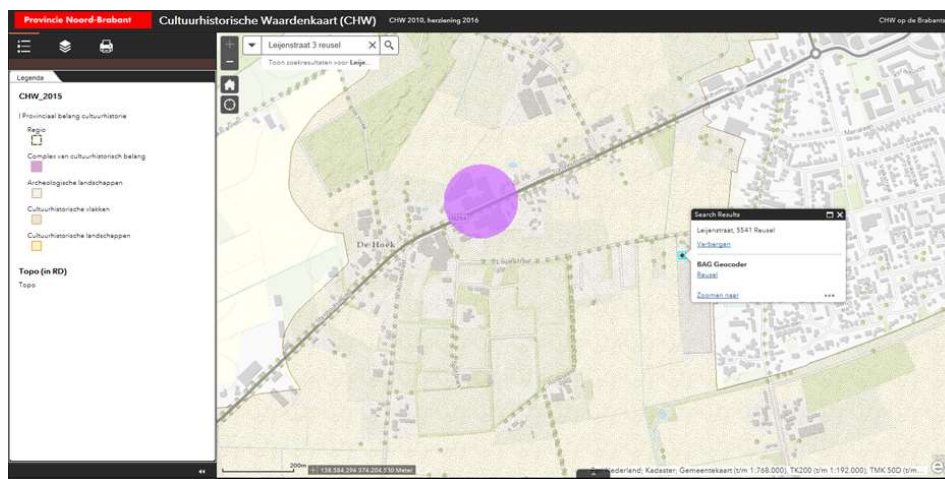
Wel wordt gezorgd voor een betere aansluiting op de Lensheuvel door de sloop van de schuren en een langskap te maken en het materiaalgebruik keramische pannen en baksteen. Een win-win situatie.

Archeologie

Het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018' heeft voor het meest westelijke gedeelte van het perceel een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2 opgenomen. En daarmee kan worden gesteld dat voor het betreffende bouwplan een nader archeologisch onderzoek nodig is. Het perceel voor de nieuwbouw is echter in zijn geheel bebouwd met oorspronkelijke agrarische bebouwing waarvan de meest rechtse schuur als varkensstal voor mestvarkens met hierin gelegen mestputten en de linkse schuur een voormalige zeugenstal voorzien van mestgoten. Deze mestputten zijn 20 jaar geleden geheel gesloopt en voorzien van zuiver zand waarop een betonvloer is gestort. Hier is dan ook geen sprake meer van archeologische waarden aangezien tot 80 cm - vloerpeil door de initiatiefnemer alles is vervangen en afgevoerd. De bestaande fundering ligt ook op 80- peil. Bij nieuwbouw zal ook niet verder worden ontgraven aangezien dit de vaste bodem is.

Conclusie (archeologie):

De beoogde planontwikkelingen voldoen aan het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente 'Reusel-De Mierden, zoals vertaald in het nieuwe bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'. Gezien de verbouwing van de stalvloeren is van archeologische waarde geen sprake meer en kan gesteld worden dat er gebouwd kan worden. De boorstaten van Lankelma (zie rapport bodemonderzoek) laten zien dat zuiver zand aanwezig is.



Cultuur historische waardenkaart

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde planontwikkeling.

Conclusie:

Ten behoeve van het planinitiatief geldt geen beperking vanuit kabels en leidingen.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van het bouwplan is een particulier initiatief. De bouw en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Reusel-De Mierden geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de beoogde planontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente te sluiten planschade-overeenkomst, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. In een reeds door partijen ondertekende overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt.

6 MOTIVERING ONDERBOUWING

Het initiatief voor de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw past uitstekend in het gemeentelijke en provinciale beleid. Temeer omdat het bouwplan gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied. (het slopen van de voormalige agrarische bebouwing) Milieutechnisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan op voorgestelde locatie.

Het bouwplan is financieel uitvoerbaar omdat de mogelijke gevolgen van planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende plan gezien als een goede kans om een goede invulling te geven aan de locatie en daarmee een invulling te geven aan het overheidsbeleid.

7 PROCEDURE

Er wordt een nieuw bestemmingsplan (Stedelijk gebied, veegplan 2019) in procedure gebracht, de onderbouwing dient als motivatie voor dit bestemmingsplan. Wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt kan op basis van een reguliere omgevingsvergunning de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, eerste fase gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het besluit wordt vervolgens ter inzage gelegd en mogelijke beroepsgerechtigden kunnen beroep instellen bij de bestuursrechter. Vervolgens is er nog de mogelijkheid voor hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mogelijke beroepsgerechtigden kunnen alsdan beroep instellen. Indien er geen beroepsgerechtigden zijn (omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) of geen beroep wordt ingesteld, treedt het besluit in werking, zodra het besluit omtrent de aanvraag voor de tweede fase in werking treedt (artikel 6.3 Wabo). Nader uit te werken in het veegplan.