

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KLOOSTERSTRAAT 45 LAGE MIERDE**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

April 2022

PLANGEGEVENS

Ruimtelijke onderbouwing	Kloosterstraat 45 Lage Mierde
--------------------------	-------------------------------

Voorontwerp	December 2021
Ontwerp	-
Vastgesteld	-

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging	5
1.3	Begrenzing	6
1.4	Huidig bestemmingsplan	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BEOOGDE SITUATIE	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Stedenbouwkundige inpassing.....	9
3.3	Planologische situatie.....	10
3.4	Beeldkwaliteit	11
3.5	Verkeer en parkeren	12
4.	BELEIDSKADER	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	14
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Kempische visie op wonen.....	18
4.3.2	Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven	19
4.3.3	Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'	19
4.3.4	Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden	20
4.3.5	Nota impuls sociale woningbouw	20
5.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
5.1	Bodem.....	22
5.1.1	Beleidskader	22
5.1.2	Toets	22
5.2	Waterhuishouding	23
5.2.1	Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'	23
5.2.2	Waterbeheerplan Waterbeheerprogramma 2022-2027.....	23
5.2.3	Toets	25

5.3	Cultuurhistorie	27
5.3.1	Beleidskader	27
5.3.2	Toets	27
5.4	Archeologie	29
5.4.1	Beleidskader	29
5.4.2	Toets	29
5.5	Flora en fauna	31
5.5.1	Beleidskader	31
5.5.2	Toets	32
5.6	Geluid	33
5.6.1	Beleidskader	33
5.6.2	Toets	33
5.7	Geur	35
5.7.1	Beleidskader	35
5.7.2	Toets	36
5.8	Gezondheid	38
5.8.1	Beleidskader	38
5.8.2	Toets	39
5.9	Bedrijven en milieuzonering	40
5.9.1	Beleidskader	40
5.9.2	Toets	40
5.10	Externe veiligheid	40
5.10.1	Beleidskader	40
5.10.2	Toets	41
5.11	Luchtkwaliteit	42
5.11.1	Beleidskader	42
5.11.2	Toets	43
5.12	Besluit m.e.r.	45
5.12.1	Beleidskader	45
5.12.2	Toets	45
6.	UITVOERBAARHEID	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Omgevingsdialoog	46

BIJLAGEN:

1. Aeriusberekening
2. Bodemonderzoek
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Verbeelding
5. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat 45 te Lage Mierde, hierna ook de planlocatie genoemd. De planlocatie behoort tot het perceel Kloosterstraat 45, is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Beoogd wordt ten noorden van de bestaande woning één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Per brief, d.d. 19 juni 2018, heeft gemeente Reusel-De Mierden kenbaar gemaakt dat de beoogde ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Daarbij zijn evenens enkele randvoorwaarden geschetst. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn deze punten getoetst en uitgewerkt.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient dan ook als motivering bij de te volgen procedure en zal onderdeel uit gaan maken van het eerstvolgende veegplan van de gemeente Reusel-De Mierden. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan past binnen beleidskaders en dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

De planlocatie is gelegen aan de Kloosterstraat in de kern Lage Mierde. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is hierbij omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

1.3 Begrenzing

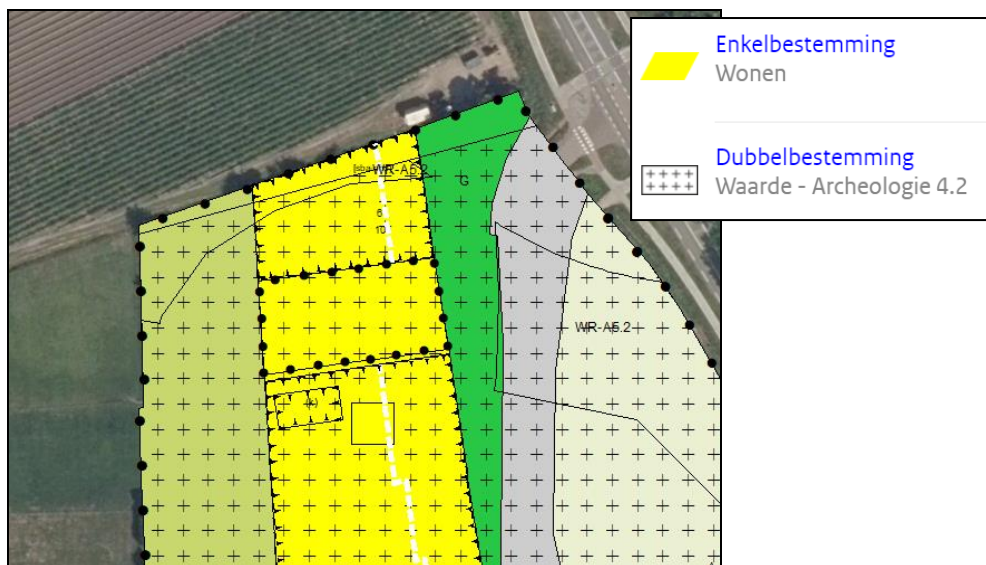
De planlocatie bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Mierde, sectie H, nummer 1218. De planlocatie kent een oppervlakte van 882 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van de planlocatie weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht met de planlocatie

1.4 Huidig bestemmingsplan

Binnen de planlocatie is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' het huidige geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en is voor de planlocatie onherroepelijk. De planlocatie is bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan van de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2. BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie is thans in gebruik bij de woning aan Kloosterstraat 45. Sprake is van grasland met een parkeercoffer voor het kantoor aan Kloosterstraat 45. Het geheel is begrenst door een beukenhaag.

De omgeving van de planlocatie laat zich kenmerken als woonomgeving. De woningen in de omgeving betreffen hoofdzakelijk naoorlogse vrijstaande woningen op ruime kavels. De Kloosterstraat betreft een typisch dorpslint in de kern en vormt het contact met het buitengebied. Hierna is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van de planlocatie



Figuur 5: Planlocatie gezien vanaf Kloosterstraat 45

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Met deze herontwikkeling wordt voorzien in de bouw van een vrijstaande woning. Deze woning wordt ontsloten aan de Kloosterstraat. De woning wordt zo gebouwd dat deze levensloopbestendig is.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woning wordt gesitueerd op een open perceel tussen Kloosterstraat 45 en Kloosterstraat 47 en wordt daarmee de op één na laatste woning in het lint. Het is van belang dat de realisatie van de woning de 'openheid' van het lint niet aantast. Daarvoor dient rekening te worden gehouden met de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals die door de gemeente zijn kenbaar gemaakt bij brief d.d. 17 mei 2018 aan initiatiefnemer:

- De breedte van de woning dient beperkt te blijven. Dit dient te worden gereguleerd middels een bouwvlak;
- Het bouwvlak kent een beperkte omvang met een breedte van 8 meter;
- Het hoofdvolume dient op het gebied van de goot- en bouwhoogte te worden gemaximaliseerd;
- Het aantal inritten blijft beperkt;
- Het aantal bijgebouwen blijft beperkt;
- De woning dient aantoonbaar levensloopbestendig te zijn;
- De parkeerkoffer die thans aanwezig is op het perceel wordt verwijderd.

Op navolgende figuur is de beoogde verkaveling binnen de planlocatie weergegeven waarbij het bouwvlak van de nieuwe woning geel is gearceerd.

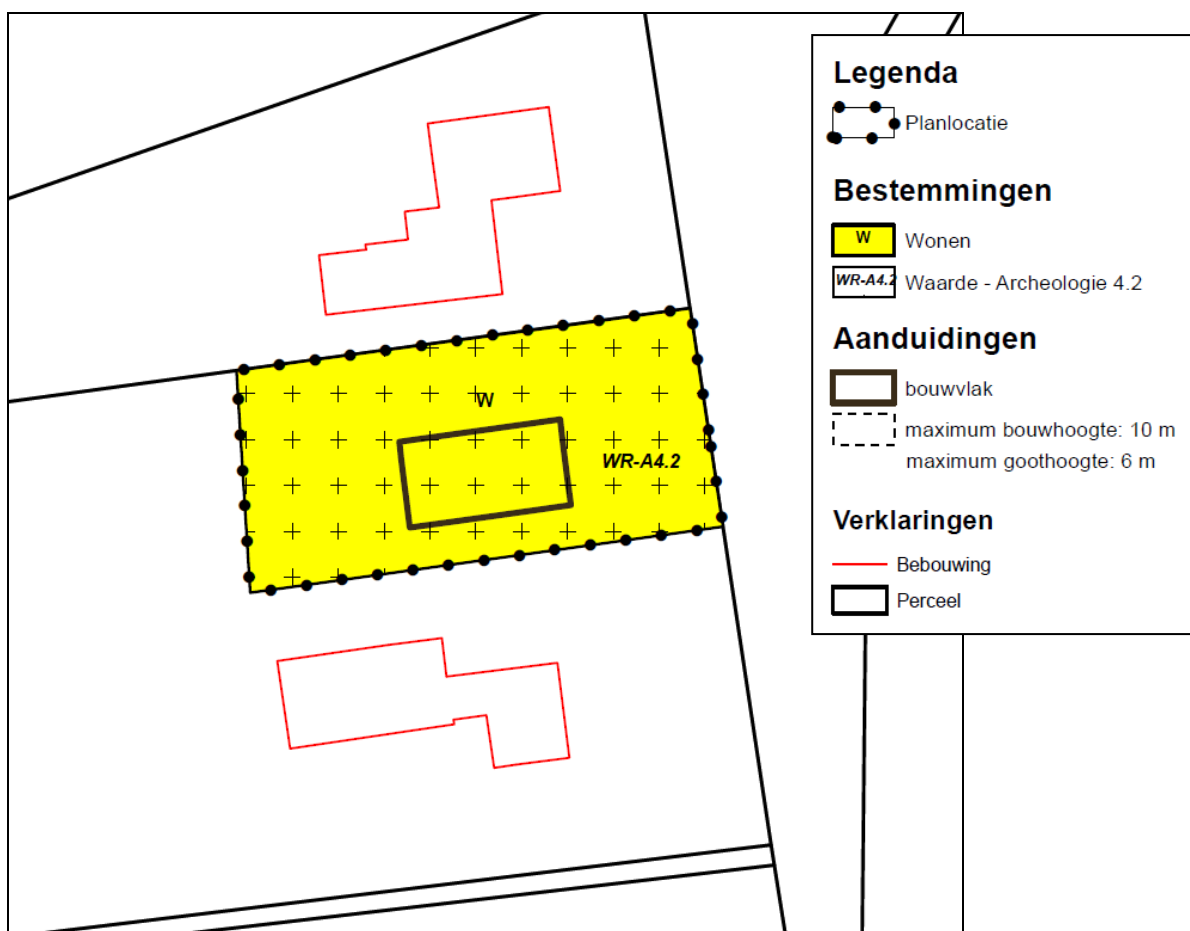


Figuur 6: Verkaveling planlocatie

De nieuwe woning wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De Kloosterstraat betreft een lint dat is gevormd in de jaren zestig. De lintbebouwing ligt op enige afstand van de weg doordat het wegtracé is aangepast in de zestiger jaren. Het lint kent een regelmatige structuur van bebouwing, behoudens op de kavel waar de nieuwe woning is voorzien. Deze openheid in het lint is te verklaren vanwege het feit dat voorheen agrarische opstallen stonden welke eind zeventiger jaren weer zijn gesloopt. Het toevoegen van één woning past in de structuur van het lint.

3.3 Planologische situatie

Binnen de planlocatie wordt een nieuw bouwvlak opgenomen voor realisatie van één levensloopbestendige woning. Binnen het hier aangegeven bouwvlak, à acht bij vijftien meter, zal de hoofd-bouwmassa van de levensloopbestendige woning gaan komen. Aangebouwde bijgebouwen mogen eveneens buiten het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse geldt de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte 6 m'. Hierna is de beoogde planologische situatie weergegeven. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' wordt overgenomen.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie

3.4 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de nieuwe woning dient te passen in de omgeving. De woningen in de omgeving betreffen hoofdzakelijk naoorlogse woningen met een vierkant of rechthoek grondplan en bestaan uit twee bouwlagen met kap. Sommige woningen hebben een aanbouw. De woningen zijn allemaal gedekt met een zadeldak en de nokrichting loopt parallel aan de weg.

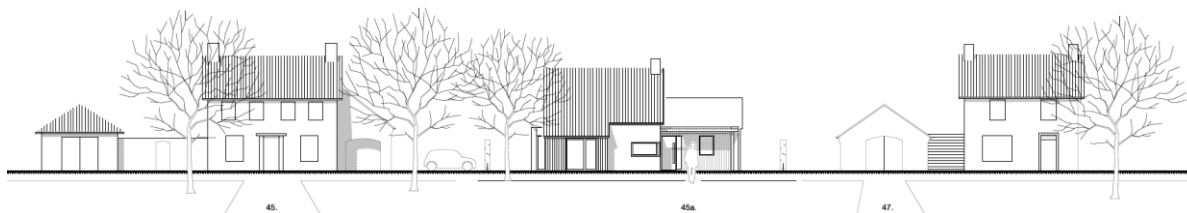
De geprojecteerde nieuwe woning voegt zich in dit straatbeeld. De nieuwe woning betreft een leeftijdsbestendige woning met de nadruk op wonen op de begane grond. Er is er met dit ontwerp ervoor gekozen om niet-overheersende woning toe te voegen tussen bestaande bebouwing. Gekozen is voor een lagere goot- en nokhoogte dan de belendende woningen en een zadeldak dat met de nok in de richting van de straat loopt. De kap bestaat uit twee vlakken zonder dwarskappen of topgevels. De hellende daken krijgen een gebakken dakpan in een antracietgrijze tint.

De gevels bestaan uit baksteen in een kleur en toon als de beide belendingen en zijn daarnaast plaatselijk deels voorzien van een houten gevelbetimmering die het landelijke en kleinschalige karakter van deze bescheiden woning onderstrepen. Het kleurgebruik valt daarmee in de aardetinten.

Navolgende figuren geven een beeld van de beoogde beeldkwaliteit van de woning en het aanzicht vanaf de Kloosterstraat.



Figuur 8: Voorbeeld beeldkwaliteit



Figuur 9: Straataanzicht

3.5 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten aan de Kloosterstraat. Ter plaatse is sprake van een overzichtelijke verkeerssituatie. Bij voorkeur wordt de nieuwe woning ontsloten naast de belendende inrit van Kloosterstraat 47. Bij voorkeur wordt de inrit verhard middels een groenblijvende grastegel.

Deze ontwikkeling leidt tot een toename in autoverkeersbewegingen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een woonlint. Deze toename is niet significant. De extra autobewegingen gaan op in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Ter plaatse dienen ten minste twee parkeerplaatsen, exclusief garage, te worden gerealiseerd. Het perceel biedt hiertoe ruimschoots de gelegenheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

4.1.1.2 Toets

Binnen de planlocatie vindt woningbouwontwikkeling plaats ten behoeve van één levensloopbestendige woning. Deze woningbouw past binnen de regionale woningbouwprogrammering en sluit aan bij de vraag naar woningbouw binnen de gemeente Reusel-De Mierden. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied en bij de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2.2 Toets

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is. Beoogd wordt binnen de planlocatie één nieuwe woning te realiseren. De beoogde herontwikkeling wordt ingevolge jurisprudentie niet gezien als 'stedelijke ontwikkeling' en is dan ook niet Ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

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

4.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt later uitgewerkt in bindende regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze regels zijn een uitwerking van de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie. In navolgende paragraaf wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan deze doelen.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

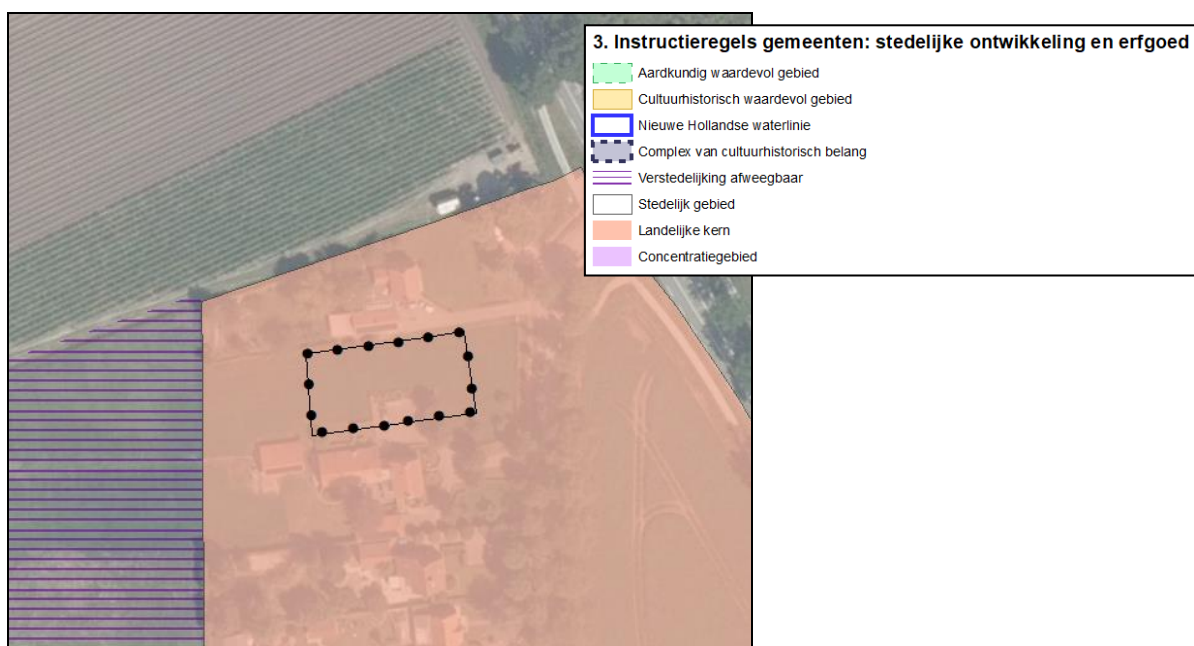
4.2.2.1 Beleidskader

Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met deze regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Deze verordening is beleidsneutraal van karakter. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de hiervoor geldende Verordening ruimte Noord-Brabant.

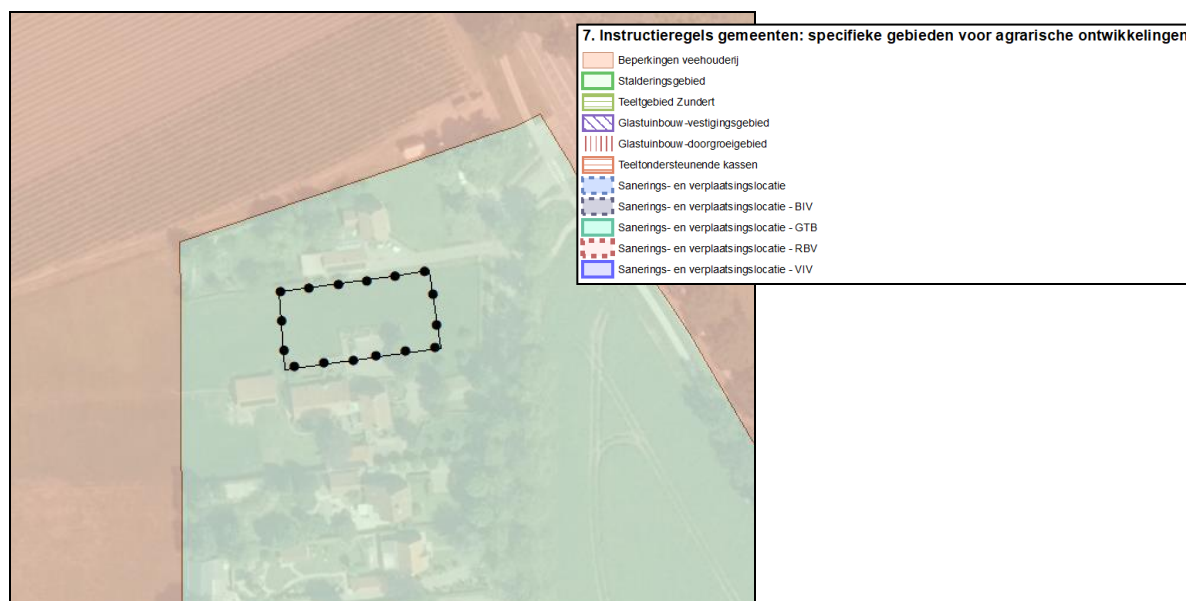
Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hierna wordt nader ingegaan op de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 10: Aanduiding planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De planlocatie is aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'.



Figuur 11: Aanwijzing planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Een belangrijk aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' verstaand of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 eerste lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is geregeld dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in principe moet plaatsvinden binnen het 'Stedelijk gebied' en dat het bestemmingsplan een onderbouwing dient te bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame ontwikkeling betreft. Het tweede lid stelt tevens het navolgende:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- 1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilig en gezonde leefomgeving;*
- 2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- 3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- 4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- 5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- 6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

In lid 3 zijn regels voor realisatie van bedrijventerreinen opgenomen.

Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

4.2.2.2. Toets

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

De planlocatie is aangewezen als gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied', binnen een 'Landelijke kern'. Door de woningbouw te realiseren binnen het 'Stedelijk gebied' is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De beoogde woningbouw vindt binnenstedelijk plaats, te midden van bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom van Lage Mierde. De planlocatie maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een bestaande woonbestemming waar in de huidige situatie enkel sprake is van beheerd grasland voor een gebruik als hobbyweide, kan worden gesteld dat hier sprake is van een positieve transformatie door middel van inbreiding. Door gebruik te maken van deze locatie, waarmee feitelijk geen landschap of kwaliteiten verloren gaan, wordt in feite voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik. Met de realisatie van de woning wordt rekening gehouden met klimaatverandering en duurzaamheid. Het derde lid geeft enkel regels voor bedrijventerreinen en is dan ook voor deze ontwikkeling niet relevant. De beoogde woningbouw is een passende ontwikkeling binnen de regels voor het 'Stedelijk gebied'.

Artikel 3.52 Staldering

Deze herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. Deze herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kempische visie op wonen

4.3.1.1 Beleidskader

De provincie Noord-Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Door de gemeenten Bladel, Reusel-De Mierden, Bergeijk en Eersel is de Kempische visie op wonen vastgesteld door de gemeenteraad. Met de 'Kempische visie op wonen 2019-2023' geven de Kempengemeenten als regio dat perspectief. Op vijf speerpunten wordt de Kempische visie op wonen weergegeven:

1. **Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.** *Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in 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. Daarom willen we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.*
3. **Zorg voor elkaar faciliteren.** *Onze inwoners 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. De komende jaren willen we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.*
4. **Wij zijn klaar voor de toekomst.** *Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.*
5. **Werken én 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. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.*

4.3.1.2 Toets

'Inbreiding boven uitbreiding' is één van de uitgangspunten die vallen onder het speerpunt 'versnellen van de bouwproductie op een zorgvuldige manier'. Middels dit plan wordt voorzien op een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied één nieuwe levensloopvestendige woning te realiseren. Ingespeeld wordt op een specifieke behoefte van de initiatiefnemer. Daarmee is het plan passend binnen de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'.

4.3.2 Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven

4.3.2.1 Beleidskader

De gemeente Reusel-De Mierden heeft haar beleid ten aanzien van woningbouwinitiatieven vastgelegd in de "Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven". De gemeenteraad heeft deze beleidsregels vastgesteld op 22 mei 2018. Op 15 december 2020 heeft de raad deze voor het laatst gewijzigd.

In het beleid van de gemeente gelden verschillende eisen waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen. Het initiatief moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van provinciale en gemeentelijke kader stellende documenten. Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, zoals nieuwbouw, transformatie (functieverandering naar woningbouw) en woningsplitsing.

Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod of sociale woningbouw.

De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:

- Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
- Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
 - o woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
 - o het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q.-besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.
- Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (of wonen met zorg) beogen, krijgen de voorkeur boven andere plannen.
- Plannen die de ontwikkeling van sociale woningbouw beogen (sociale huur en/of sociale koop) krijgen de voorkeur boven andere plannen.

Voorzien wordt een levensloopbestendige woning toe te voegen. Voorzien wordt in een woonwens van de eigen initiatiefnemer. Bij de bouw wordt rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid en er worden energieopwekkende voorzieningen voorzieningen.

4.3.3 Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

4.3.3.1 Beleidskader

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

- herbestemming bestaande bebouwing (a);
- herstellen Kempisch landschap (a);
- versterken landelijk karakter (a);

- wonen in het buitengebied (a);
- megastallen uit de dorpen (b).

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

4.3.3.2 Toets

Dit plan sluit niet rechtstreeks aan bij toekomstagenda maar draagt wel bij aan een specifieke woonwens van de initiatiefnemer alsmede het behoud van een levendige kern.

4.3.4 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

4.3.4.1 Beleidskader

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de gemeenteraad vastgesteld. De 'Omgevingsvisie' borduurt voort op de in 2013 vastgestelde toekomstvisie. Gezamenlijk, grenzeloos en groen is en blijft het uitgangspunt. De 'Omgevingsvisie' geeft verder richting aan de ingezette koers, in ruimtelijke zin en schetst een panorama voor de toekomst. De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet.

De planlocatie is gelegen in de kern Lage Mierde. In de kern Lage Mierde is met de komst van de brede school en het gemeenschapshuis, vlak bij het sportpark, een moderne invulling gegeven van een voorzieningenconcentratie. Deze voorzieningenconcentratie is gericht op de eigen inwoners en wordt intensief gebruikt.

Beoogd wordt een levensloopbestendige woning te realiseren op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied. Dit past binnen de strategische keuzes zoals gesteld in de omgevingsvisie:

"Wijst geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aan, maar maakt gebruik van al in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijkomende of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing."

4.3.4.2 Toets

De ontwikkeling draagt bij aan een levendige kern en is passend binnen het landelijk karakter van de gemeente het dorpskarakter.

4.3.5 Nota impuls sociale woningbouw

4.3.5.1 Beleidskader

Op 15 december 2020 heeft de raad de *Nota Impuls sociale woningbouw* vastgesteld, die op 1 januari 2021 in werking is getreden. Het doel van deze nota is om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. Er wordt gestreefd gemeentebreed gemiddeld 40% sociale woningbouw te realiseren. Hierbij wordt gekeken of en hoe het plan bijdraagt aan de ambities ten aanzien van sociale woningbouw, zoals is vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 en de beleidsregels beoordeling woningbouw-initiatieven. Als een bouwplan niet kan

voorzien in voldoende sociale woningen vragen wij initiatiefnemers om een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw te doen.

4.3.5.2 Toets

Plannen moeten minimaal 40% sociale woningbouw bevatten. Omdat het in deze situatie niet mogelijk is een levensloopbestendige woning op deze locatie te realiseren in de sociale sector, dient initiatiefnemer ter compensatie een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw.

5. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

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

5.1.2 Toets

Verkenkend bodemonderzoek

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Navolgend wordt hiervan de conclusie weergegeven.

"Resultaten visuele beoordeling bodem en analyses

Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

In mengmonster BG1 van de visueel schone bovengrond zijn gehalten aan koper, cadmium en zink gemeten boven de achtergrondwaarden.

Het gehalte aan zink is verhoogd boven de tussenwaarde en vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit de analyses van de deelmonsters uit BG1 blijkt dat in monsters 1 t/m 5 een gehalte aan zink boven de achtergrondwaarde wordt aangetoond.

In monster 6 (traject 0,45 – 0,60 m-mv) is een gehalte aan zink boven de interventiewaarde gemeten.

In mengmonster OG1 van de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 3 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.

Conclusie en advies

Ter plaatse van meetpunt 6 is een verontreiniging met zink aangetoond die aanleiding vormt voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Geadviseerd wordt het nader onderzoek te verrichten met als doel het vaststellen van de ernst en omvang van de bodemverontreiniging met zink.

Aanvullend bodemonderzoek

pm

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

5.2.2 Waterbeheerplan Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Het hemelwater van de nieuwe woning wordt volledige geïnfiltrerd op het eigen perceel.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

5.2.1.4 VGRP 2017-2021: "Grip op kwaliteit"

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

Hemelwater mag niet worden geloosd op het vuilwaterriool. Het hemelwater dient daarom in de bodem te infiltreren of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op plaatsen waar sprake is van grote dakoppervlakten wordt rechtstreekse (gebufferde) lozing van dakwater naar de bodem of naar oppervlaktewater aanbevolen. Voor de verwerking van afstromend hemelwater van intensief gebruikte terrein- en wegverhardingen streeft de gemeente naar het toepassen van zuiverende voorzieningen in de vorm van een bodem/ bermpassage, alvorens het naar het oppervlaktewater wordt geloosd.

Vanuit het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 geldt bij een toename van verharding van verharding onder de 500 m² een bergingseis van 20 mm per m² verhard oppervlak. Dit komt voor dit initiatief neer op $0,02 \times 313 \text{ m}^2 = 6,26 \text{ m}^3$. De wens bestaat (om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren, en wel bij voorkeur door een wadi/infiltratielaagte aan de voorzijde van het perceel.

5.2.3 Toets

5.2.3.1 Keur

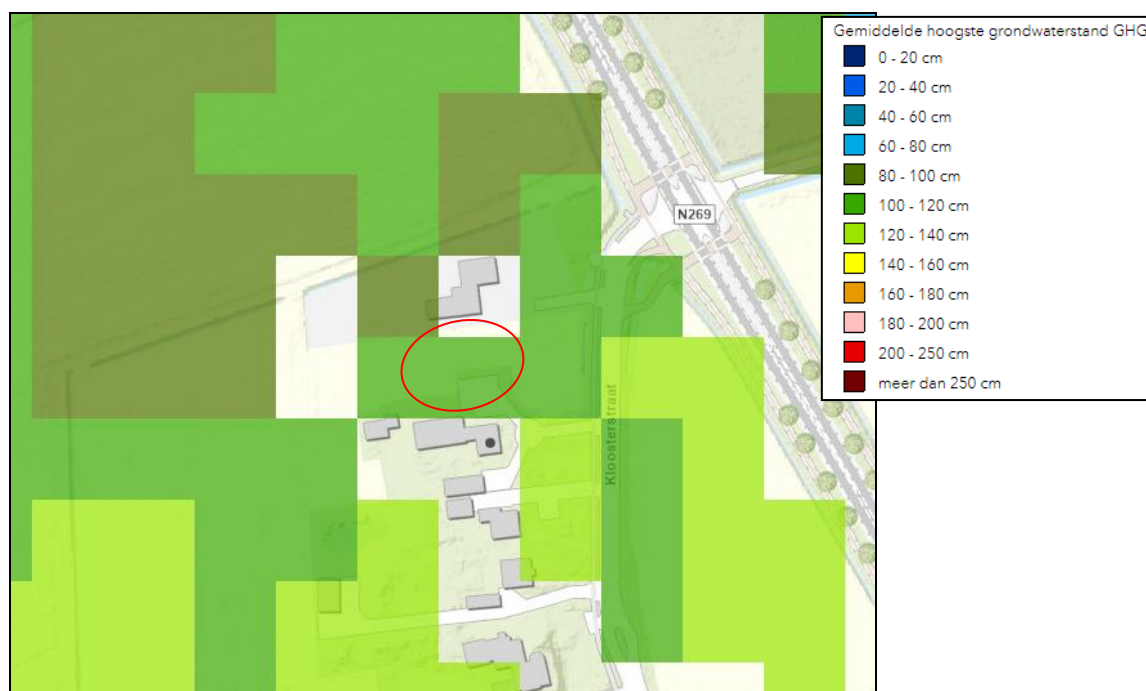
De planlocatie is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

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

Met deze herontwikkeling vindt een toename van verhard oppervlak plaats met een omvang van minder dan 500 m². De toename aan verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m². Ter plaatse wordt voorzien in verhard oppervlak van circa 300 m² voor woning, bijgebouwen en erfverharding. Tevens wordt een gedeelte van de bestaande parkeercoffer verwijderd.

5.2.3.4 Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt 100-120 cm beneden maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zit derhalve diep genoeg om de aanbevolen ontwateringsdiepte van 70 cm beneden maaiveld te halen.



Figuur 12: Gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de planlocatie, indicatief aangeduid met rode cirkel (Kaartbank provincie Noord-Brabant)

5.2.3.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

In de huidige situatie is binnen de planlocatie voornamelijk sprake van grasland. Met de beoogde herontwikkeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd, met bijbehorende ontsluiting, parkeerplaatsen, bijgebouwen en erfverharding. Verwacht wordt dat het bouwplan resulteert in circa

313 m² aan verhard oppervlak. Vanuit het vGRP geldt een bergingseis van 20 mm. Voor het plangebied betreft het derhalve een bergingseis van $313 \times 0,020 = 6,26 \text{ m}^3$ en de voorziening dient gerealiseerd te worden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 100-120 cm/m.

Indien initiatiefnemer er voor kiest om al het hemelwater te bergen binnen het eigen perceel dient de waterberging robuuster te worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt om uit te gaan van een capaciteit van ten minste 60 mm per m² verhard oppervlak. Indien hier niet voor wordt gekozen dient men te werken met een nood overstort om water af te voeren wanneer de bergingsvoorziening vol zit.

Voorzien kan worden in berging op eigen terrein. Gewerkt kan worden met onder andere grindkoffers, infiltratiekragen en groendaken of een wadi. Daarbij wordt geadviseerd gebruik te maken van een bovengronds transportriool afstromend in een wadi of infiltratielaagte die plaats biedt aan 60 mm per m² verhard oppervlak. Deze voorzieningen zijn het minst foutgevoelig. De hemelwaterafvoer van de nieuwbouw dient te worden afgekoppeld. Wanneer gerekend wordt met een verhard oppervlak van 300 m² bedraagt de bergingsopgave 18 m³. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur. Vooralsnog wordt verondersteld dat hemelwater zal worden geïnfiltreerd in een laagte aan de straatzijde van het perceel. Aldaar wordt naar verwachting een deel ter grootte van 18 m² afgegraven.



Figuur 13: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

5.2.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.2.3.6 Afvalwater

De woningen wordt met een nieuwe aansluiting gekoppeld aan de bestaande infrastructuur in de omgeving. Afspraken over de riolering worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Reusel De Mierden.

5.2.3.7 Klimaatadaptatie

Een deel van het perceel ligt lager dan de aangrenzende percelen. Het maaiveld van de bouwkveld ligt 30-35 centimeter lager dan de belendende percelen. Om tot het gewenste peil te komen zal het maaiveld worden opgehoogd met tenminste 25 centimeter. Het peil zal niet hoger worden gebracht dan de belendende percelen om te voorkomen dat hemelwater afstroomt naar deze percelen.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

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

5.3.2 Toets

5.3.2.1 Omgeving

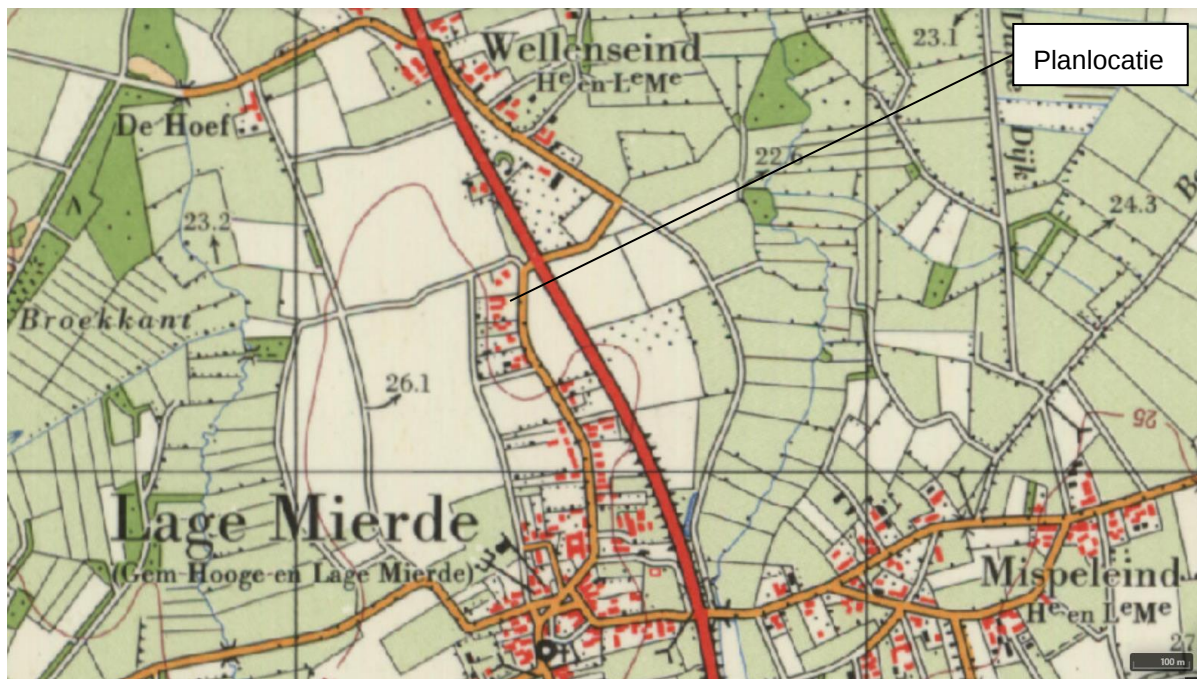
Het plangebied is gelegen in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze. Het Belvédèregebied beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Kenmerkend zijn vloeiveiden en viskwekerijen, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aangrenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende

en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginnings-landgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De planlocatie is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid historische geografie en is gelegen op een oude akker.

5.3.2.2 Planlocatie

Binnen de planlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats en er is geen sprake van waardevolle groenstructuren. Aangegeven is dat de planlocatie is gelegen op een oude akker, feitelijk ligt de kavel echter in het lint en was in het verleden ook bebouwd. De oude akker ligt in de praktijk achter het lint. Navolgende figuur betreft een uitsnede van een historische kaart, omstreeks 1970, waarop een en ander zichtbaar is.



Figuur 14: Historische kaart omstreeks 1970 (topotijdreis)

Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de regio dan wel de cultuurhistorische geografische lijn aan de Kloosterstraat. Deze herontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie.

5.4 Archeologie

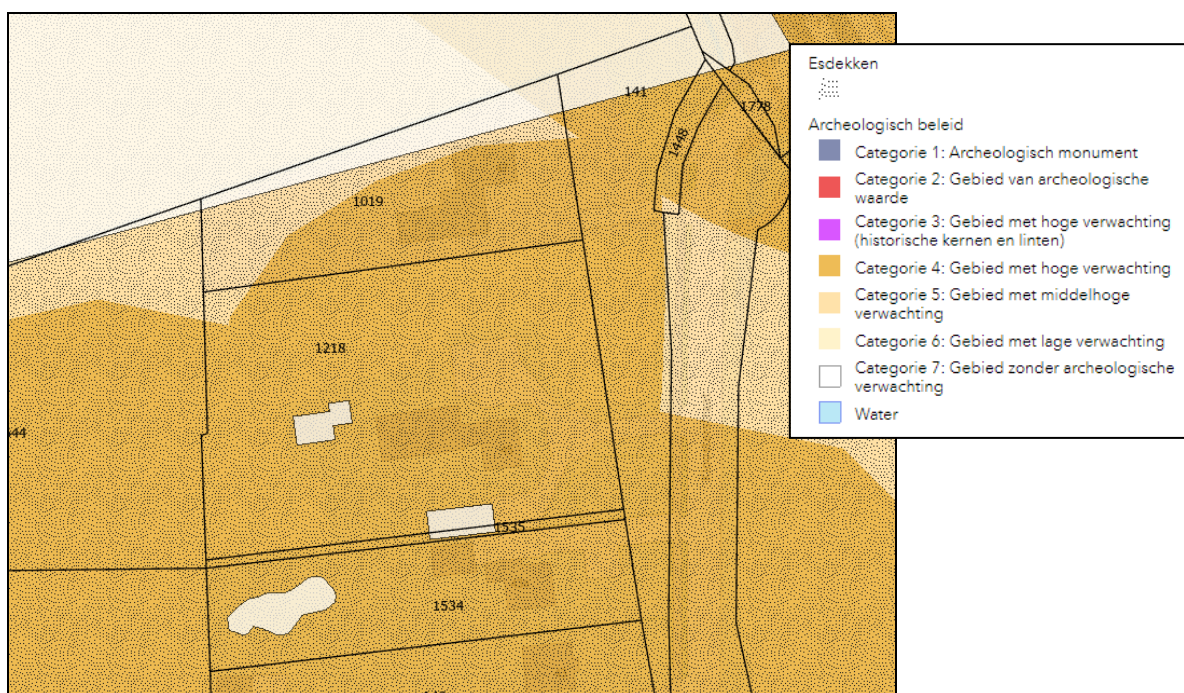
5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Inleiding

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

5.4.1.2 Archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart

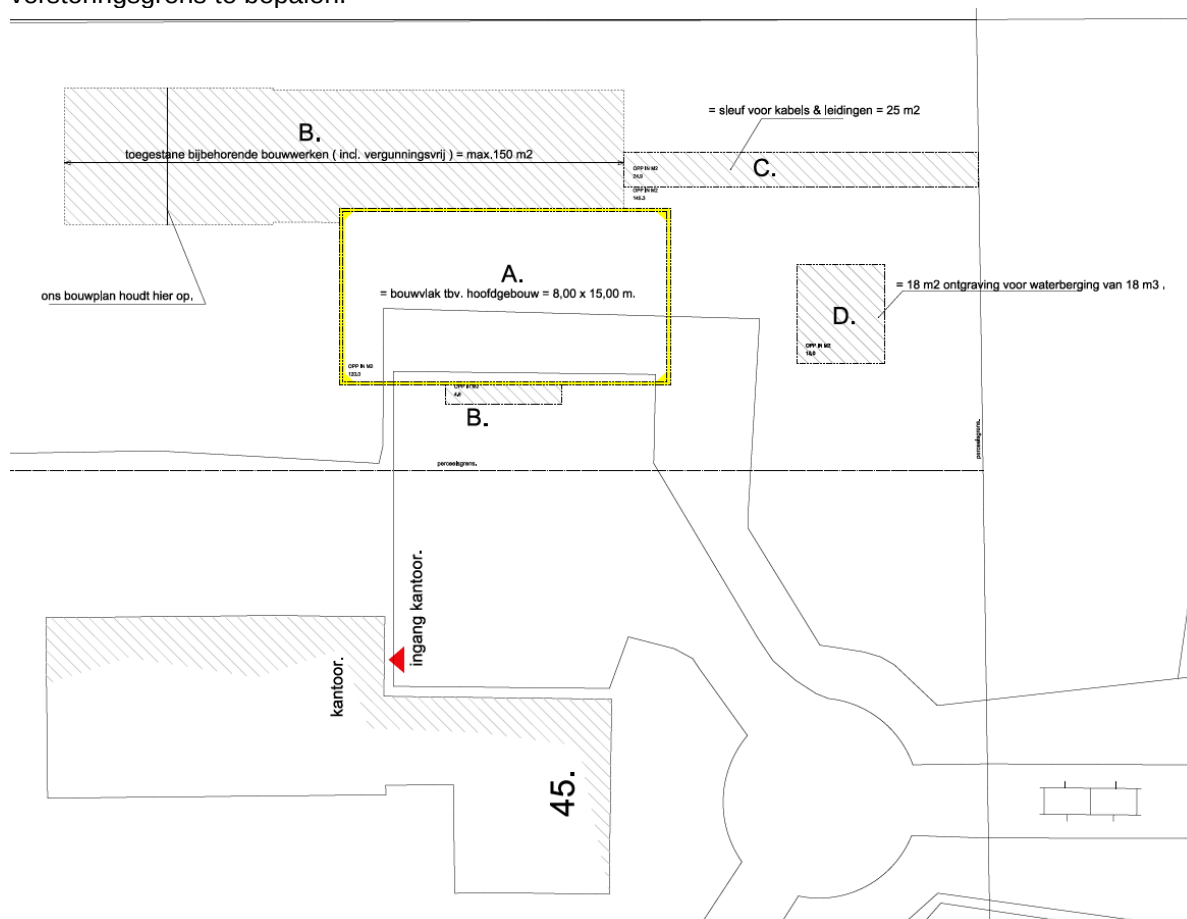
5.4.2 Toets

5.4.2.1 Drempelwaarden

De planlocatie is gelegen in een 'categorie 4 gebied', een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij

bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het bouwplan blijft ruimschoots onder de verstoringsgrens van 500 m². initiatiefnemer heeft het voorlopige bouwplan uitgewerkt op een plattegrond. Aan de hand hiervan is indicatief de verstoringsgrens te bepalen.



Het huidige maaiveld van het beoogde bouwkevel ligt 30-35 centimeter beneden het peil van beide belendende woningen. Om dit zelfde peil te bereiken zal het maaiveld worden opgehoogd. Wanneer gekeken wordt naar het af te graven deel voor hoofdgebouw (120 m²), (aangebouwde)bijgebouwen (150m²) en leidingen en waterberging (43m²) brengt dit het af te graven deel op 313 m². Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze oppervlakte nog toeneemt. In elk geval zal de verstoringsgrens van 500 m² niet worden overschreden middels het beoogde bouwplan. Daarmee is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura 2000-gebieden als bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Plannen en projecten moeten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De richtlijnen zijn opgesteld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

5.5.1.3 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. In dit besluit is een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg, de bouwfase. De stikstof dient slechts te worden bepaald voor de structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, zoals voor bewoning of verkeer dat over een weg rijdt, ofwel de gebruiksfase. Met Aerius Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

5.5.1.4 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht, alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora- en faunawet is de bescherming in

mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000- gebied

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Kempenland-West (500 meter) is mogelijk een Aerius-berekening nodig. Deze berekening behoort als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Natura 2000- overige effecten (licht, geluid, trillingen)

Gelet op het kleinschalig karakter van de ontwikkeling, binnen het stedelijk gebied, de omvang, het effectbereik en de afstand tot het Natura 2000- gebied zijn negatieve overige effecten uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

De planlocatie ligt niet in of in de directe omgeving van een NNB-gebied. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van een NNB-gebied.

Houtopstanden

Het aspect Houtopstanden is niet van toepassing, er worden geen bomen gekapt.

5.5.2.2 Stikstofdepositie

Een Aerius-berekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende emissie in de gebruiksfase leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een vergunningsplicht Wet natuurbescherming is derhalve niet aan orde en voor de bestemmingsplanprocedure gelden als gevolg van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen.

5.5.2.3 Soortenbescherming

De nieuwe woning wordt gerealiseerd ter plaatse van grasland. Ter plaatse is geen sprake van opgaande beplanting of bebouwing. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat zich ter plaatse verblijf- of nestelplaatsen van beschermde diersoorten bevinden.

Er worden enkele soorten verwacht die gebruik maken van de planlocatie zoals konijn, egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

5.5.2.4 Natuur inclusief bouwen

De overheid wil het Natuurinclusief realiseren van nieuwe gebouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen en andere gebouwen.

De 'Toolbox Natuurinclusief bouwen' biedt een digitale set aan praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de bebouwde omgeving: <https://www.bouwnatuurinclusief.nl> en <http://www.stedebouwarchitectuur.nl/artikel/270120/vogels-en-vleermuizen-in-de-spouw>. Navolgende figuur geeft een aantal voorbeelden weer van Natuurinclusief bouwmethodes.



Figuur 16: Voorbeelden Natuurinclusief bouwen

De herontwikkeling leidt niet tot aantasting van flora en fauna waarden.

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

5.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaai

In opdracht van Crijns Rentmeesters bv is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van een woning op de locatie Kloosterstraat ong. tussen Kloosterstraat 45 en 47) te Lage Mierde. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de N269. Het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Kloosterstraat.

Voor de 30 km/uur weg Kloosterstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de N296 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het 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 en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient tevens voldaan te worden aan één van de vijf subcriteria zoals genoemd in het "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder" van de gemeente Reusel-De Mierden. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan een open plek binnen de bebouwde kom van de gemeente opvult.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de woning voorziet in diverse geluidluwe gevels. Aan deze gevels zijn tevens diverse verblijfsruimte gelegen. Hierdoor wordt aan de aanvullende voorwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien voor onderhavige woning sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.6.2.2 Industrielawaai

Er is geen sprake van aanwezigheid of vestiging van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing

5.7 Geur

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

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

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

5.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening voor geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.7.1.4 Gemeentelijk beleidskader

Door de gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden is de 'Gebiedsvisie gemeente Reusel-De Mierden 2013 ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. De gemeente heeft hierin voor de kern Lage Mierde een voorgrondbelasting van 0,1 oue/m³ vastgesteld.

5.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

5.7.1.6 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

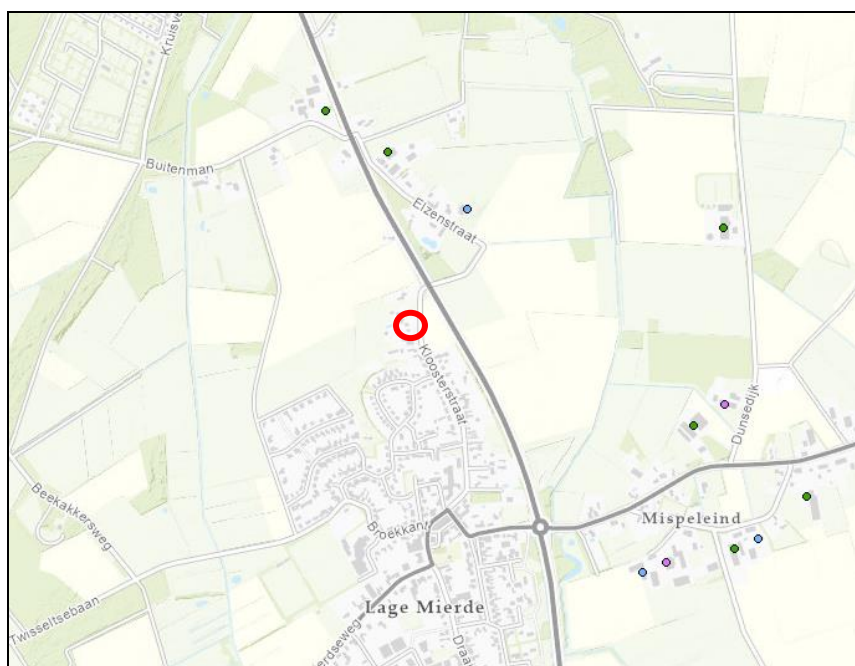
5.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Veehouderij bedrijven in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich drie veehouderijbedrijven. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 17: Veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie 9aangeduid met een rode cirkel)

Op deze bedrijven worden de navolgende dieraantallen gehouden:

5094 EE, Elzenstraat 2, LAGE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikingsdatum: 23-06-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				0,7	200	140	67	11	1560	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				5,0	7	35	0	10	0	0
Totalen							207	175	67	21	1560	0

Figuur 18: Vergunde situatie Elzenstraat 2 (BVB-Brabant)

5094 EE, Elzenstraat 6, LAGE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikingsdatum: 16-10-2019

RAV-tabelversie: RAV 2019-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.28				6,0	72	432	0	87	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				4,4	130	572	0	33	0	5
Totalen							202	1004	0	120	0	16

Figuur 19: Vergunde situatie Elzenstraat 6 (BVB-Brabant)

5094 EJ, Buitenman 2, LAGE MIERDE, REUSEL-DE MIERDEN

Beschikingsdatum: 22-06-2009

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				4,1	150	615	0	38	0	13
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				0,7	6	4	2	0	46,8	0
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100				0,580	10	6	0	0	9,3	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				5,0	2	10	0	3	0	0
Totalen							168	635	2	41	56,1	13

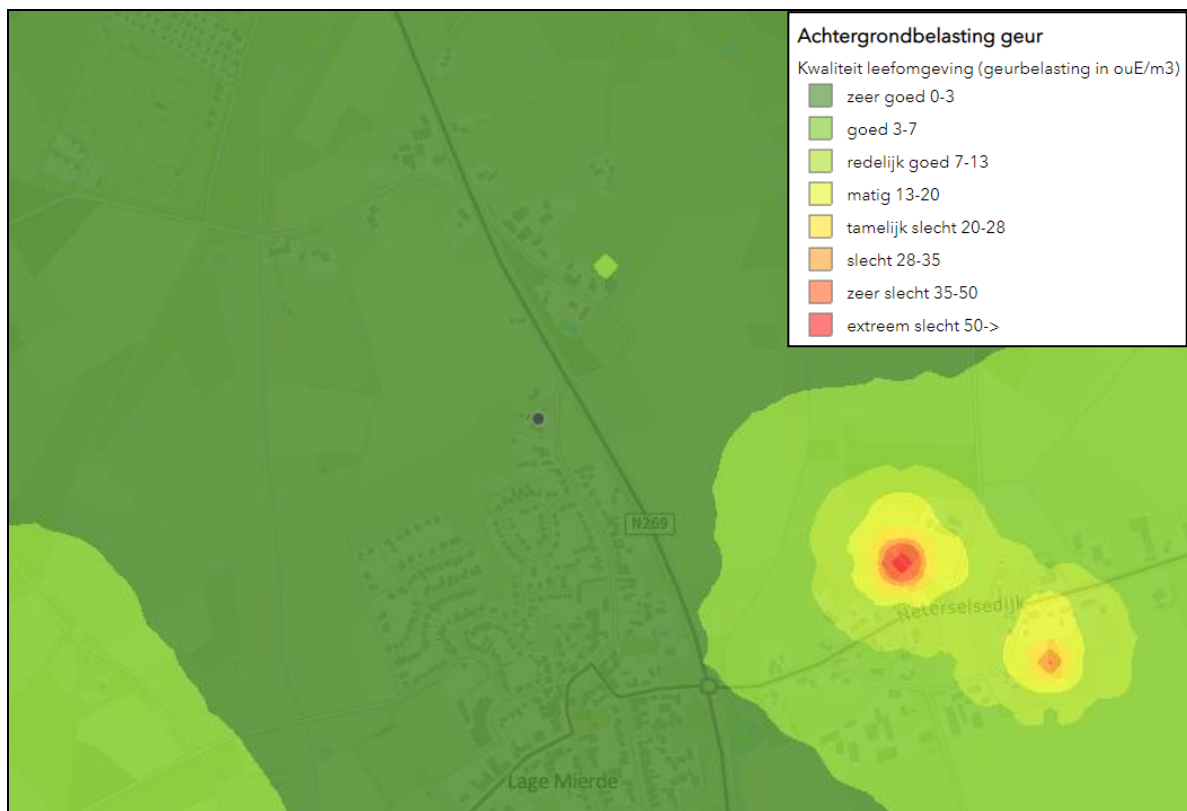
Figuur 20: Vergunde situatie Buitenman 2 (BVB-Brabant)

5.7.2.2 Voorgrondbelasting

De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 260 meter ten noord oosten van de planlocatie en kent een betrekkelijk lage geuremissie van 1.560 oue/m³. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgrondbelasting afkomstig van deze veehouderij verwaarloosbaar is binnen de planlocatie.

5.7.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt jaarlijks door de Omgevingsdienst inzichtelijk gemaakt op digitaal kaartmateriaal. Hierna is een uitsnede weergegeven van de kaart met de indicatieve achtergrondbelasting voor de planlocatie en de omgeving hiervan.



Figuur 21: Indicatieve achtergrondbelasting geur waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid met een zwarte stip

Binnen de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³, waarmee sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.7.2.3 Belangenafweging

Als gevolg van deze herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 260 meter. Tussen de planlocatie en de veehouderijen in de omgeving zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. De planlocatie is daarmee niet de belemmerende factor voor veehouderijen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijen dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.2 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine

toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

5.8.1.3 Geitenhouderijen

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

5.8.1.4 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

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

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een endotoxinecontour van een veehouderij. De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 260 meter en in de directe omgeving bevinden zich geen intensieve veehouderijbedrijven. Het aspect endotoxinen is dan ook voor deze herontwikkeling geen bezwaar.

5.8.2.2 Geitenhouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen.

5.8.2.2 Conclusie

Gelet op voornoemde aspecten is het toevoegen van een beperkt volume woningbouw aanvaardbaar in het kader van gezondheid en veehouderijen.

5.8.2.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

De planlocatie is gelegen binnen een binnenstedelijk bebouwingslint. In de omgeving zijn geen gronden gelegen waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde woningbouw.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom, omdat de planlocatie gelegen is in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur is de planlocatie gelegen in een gemengd gebied. In gemengde gebieden mag de richtafstand met één stap worden teruggebracht.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Bedrijven in de omgeving van de planlocatie

Kloosterstraat 45

Aan Kloosterstraat 45 is bij de woonfunctie een kantoor gevestigd. Dergelijke bedrijvigheid valt in milieucategorie 1. Hiervoor geldt in gemengd gebied geen richtafstand.

5.9.2.2 Bedrijven binnen de planlocatie

Er is geen sprake van de vestiging van bedrijven binnen de planlocatie. Dit aspect is niet van toepassing.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

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

5.10.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.10.1.4 *Overige wet- en regelgeving*

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) kan onder andere worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.10.2 **Toets**

5.10.2.1 *Risicovolle inrichtingen*

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Het meest dicht bij gelegen risico-object bevindt zich op een afstand van ruim 750 meter ten zuiden van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.10.2.2 *Transport*

Spoor

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

Weg

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

Water

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

Buisleidingen

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

Hoogspanningslijnen

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

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

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

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

5.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

5.11.2 Toets

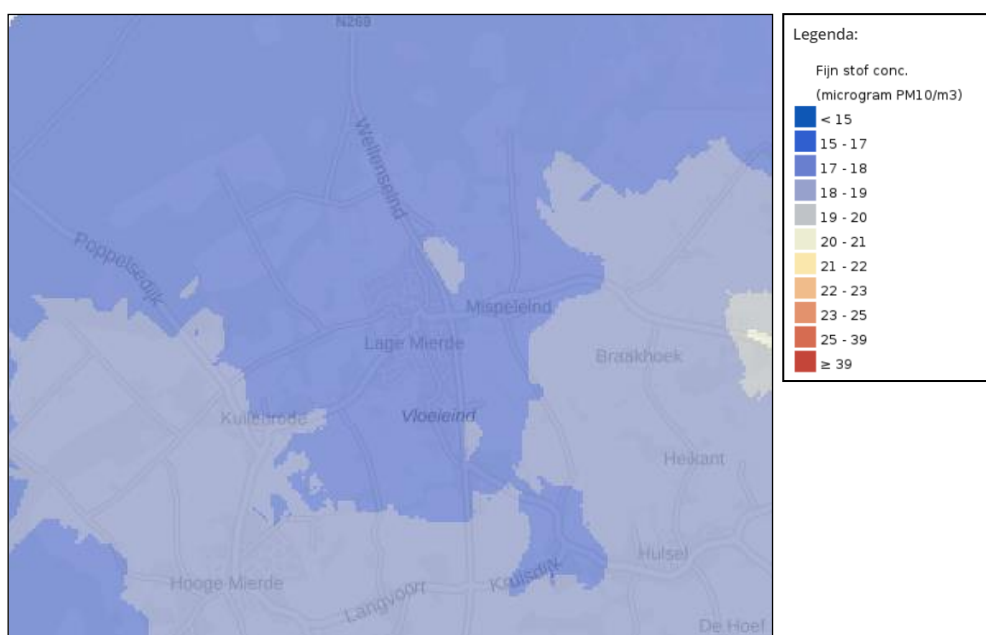
5.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Deze herontwikkeling valt binnen het begrip NIBM. Er wordt één woning gerealiseerd binnen de planlocatie.

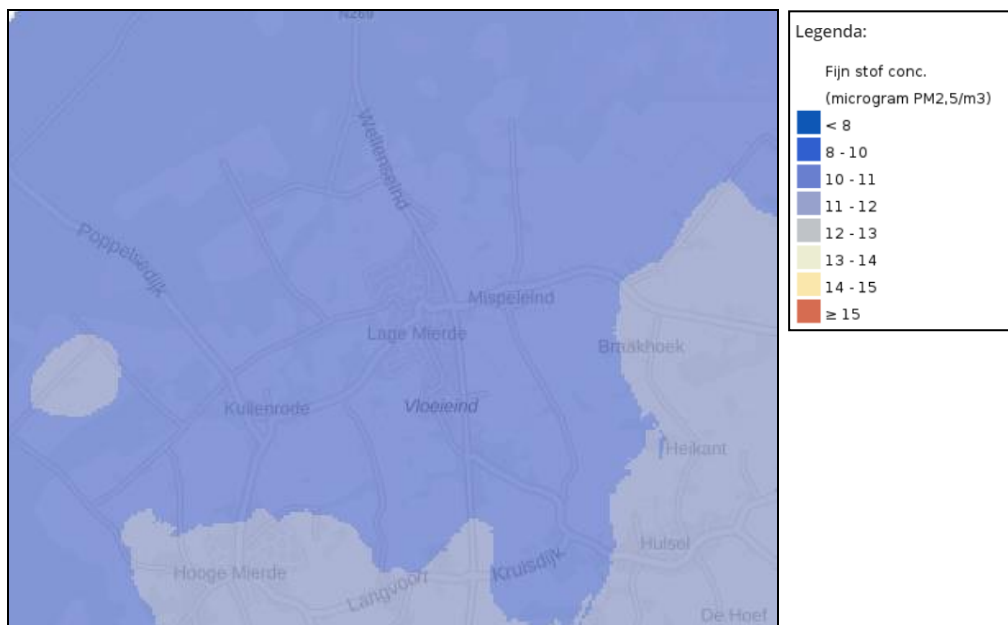
5.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

Fijn stof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} binnen de planlocatie en de directe omgeving weer.



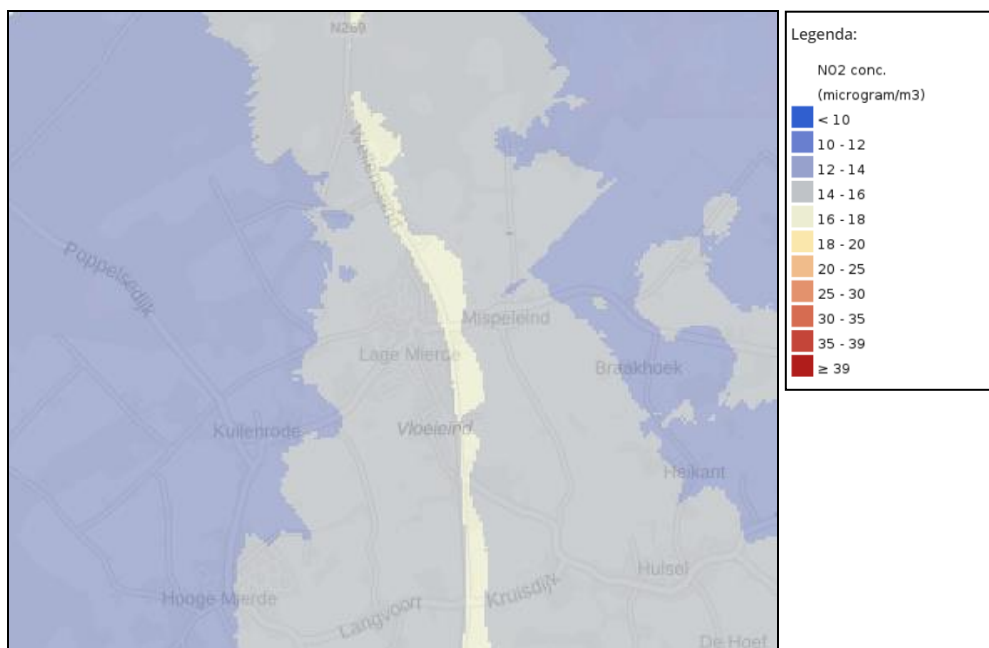
Figuur 22: Fijn stof PM₁₀ (Bron: RIVM)

Figuur 23: Fijn stof PM_{2,5} (Bron: RIVM)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. De luchtkwaliteit is hiermee acceptabel is. De beoogde herontwikkeling is in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar.

Stikstof

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



Figuur 24: Stikstofdioxide (Bron: RIVM)

Binnen de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14-16 µg/m³. De beoogde ontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.12 Besluit m.e.r.

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

5.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

5.12.2 Toets

5.12.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

5.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ruimtelijke onderbouwing behelst de realisatie van één grondgebonden woning. Voor aanvang van de bestemmingsplanprocedure wordt door het bevoegd gezag een besluit genomen over de mer aanmeldnotitie bij dit plan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente Reusel-De Mierden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit derhalve met de gemeente Reusel-De Mierden een anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is bekend bij de gemeente.