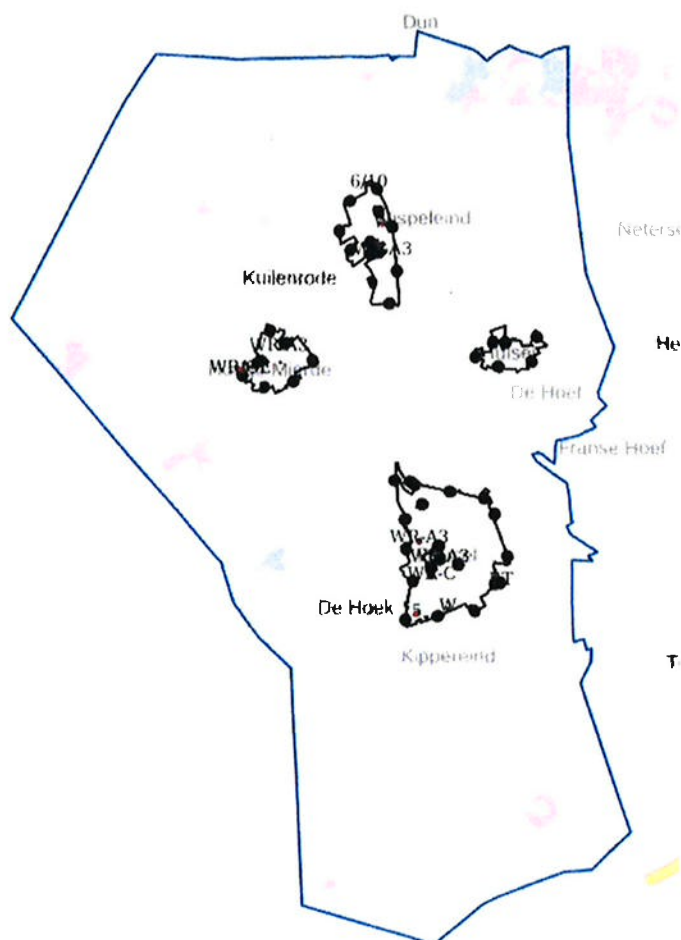


Bestemmingsplan

"Stedelijk gebied, veegplan 2022"

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 4 oktober 2022



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 4 oktober 2022

nummer *RA 22.056*
mij bekend,
de griffier,

Maaike van Dongen-Hermans

mw. J.M. van Dongen-Hermans.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan ""Stedelijk gebied, veegplan 2022""	3
2.	Gevolgde procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen.....	4
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	4
3.2	Conclusies zienswijzen.....	4
3.3	Beoordeling zienswijzen	4
4.	Ambtshalve wijzigingen	7
4.1	Toelichting	7
4.2	Planregels.....	7
4.3	Verbeelding.....	8
5.	Aanpassingen.....	9
5.1	Toelichting	9
5.2	Planregels.....	9
5.3	Verbeelding.....	10

1. Ontwerpbestemmingsplan "'Stedelijk gebied, veegplan 2022'"

Het bestemmingsplan betreft een zogeheten veegplan. Hiermee maken we diverse afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen met één bestemmingsplan mogelijk. Het gaat bij dit bestemmingsplan om diverse locaties binnen de bebouwde kom van de kernen Hooge Mierde, Lage Mierde en Reusel. Voor 15 locaties maken we ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waaronder 8 woningbouwontwikkelingen met in totaal 52 nieuwe wooneenheden, waarvan 31 sociale woningen. Voor de overige situaties gaat het om een kleinschalige aanpassing of correctie van de verbeelding en/of planregels van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018".

Bij de nieuwe ontwikkelingen gaat het om de volgende locaties:

- Perceel Kleine Hoeven, Reusel
Wijzigen bestemming 'Natuur' in bestemming 'Bedrijventerrein';
- Bernardusweg 12, Lage Mierde
Herontwikkeling oude Ster naar 6 woningen;
- Lindestraat 1, Reusel
Herontwikkeling leegstaande woning naar 7 woningen
- Draaiboom 35, Lage Mierde
Realiseren 1 grondgebonden woning
- Groeneweg 9, Reusel
Herontwikkeling voormalig Fraterhuis naar 8 woningen en het realiseren van 22 appartementen
- Kloosterstraat 45, Lage Mierde
Realiseren 1 grondgebonden woning
- Draaiboom 49, Lage Mierde
Wijzigen bestemming 'Horeca' in bestemming 'Wonen'.

Bij de kleinschalige aanpassingen en/of correcties van de verbeelding en/of planregels gaat het om de volgende locaties en bestemmingen:

- Smidsstraat 13, Hooge Mierde
Correctie weggevalen mogelijkheid extra wooneenheid uit het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018";
- Draaiboom tussen 26-28, Lage Mierde
Correctie weggevalen mogelijkheid extra wooneenheid uit het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018";
- Leendestraat 5, Hooge Mierde
Wijzigen bestemming 'Verkeer' in 'Wonen' als gevolg van verkoop snippergroen;
- Lensheuvel 81, Reusel
Verwerken verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 woningen;
- Kerkplein 3, Reusel
Verwerken weggevalen ambtshalve wijziging bestemmingsplan "Stedelijk gebied, centrumplan Reusel";
- Averbodelaan 2, Hooge Mierde
Wijzigen bestemming 'Groen' in 'Wonen' als gevolg van verkoop snippergroen;
- De Braken 7, Reusel
Wijzigen bestemming 'Groen' in 'Tuin' als gevolg van verkoop snippergroen;
- Beemden 27-29, Reusel Toekennen passende aanduiding voor bestaande huisartsenpraktijk die vanwege omvang niet valt onder de regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- Enkelbestemmingen 'Groen' en 'Tuin' en dubbelbestemmingen met waarde 'Archeologie'
Kleine aanpassingen van de planregels en doorvertaling van het nieuwe erfgoedbeleid.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 10 juni 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad en in D'n Uitkijk.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 13 juni 2022 tot en met 25 juli 2022 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel;
2. Indiener 2;
3. Indiener 3.

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen laten we geheel buiten behandeling 2 en 3

3.2.3 De volgende zienswijzen leiden geheel tot aanpassing van het bestemmingsplan 1

3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze Waterschap De Dommel

Datum zienswijze: 27 juni 2022, kenmerk: 68184/70851

Ontvangen: 7 juli 2022, registratienummer 22IK.1150

Betreft: Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel

A. Samenvatting

Op dit moment lopen voorbereidingen voor een bestemmingsplan "Kleine Hoeven 2". Het gebied waarbinnen het parkeerdek op het bedrijventerrein Kleine Hoeven ligt, maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. De aanleg van een parkeerterrein kan het te kort aan (water)bergingsruimte binnen het bedrijventerrein nog verder beperken, terwijl het verhard oppervlak juist toeneemt. De als bijlage bij de toelichting gevoegde 'Analyse waterberging' is van januari 2022 en bevat te weinig informatie over het parkeerdek. Daarnaast is deze analyse al achterhaald. Het plan voor het parkeerdek is nog onvoldoende uitgewerkt en volop in ontwikkeling. Het Waterschap kan daarom niet instemmen met het parkeerdek. Gevraagd wordt om de herbestemming voor het parkeerdek uit het veegplan te halen en deze ontwikkeling verder te betrekken bij het bestemmingsplan "Kleine Hoeven 2".

B. Beoordeling

In het kader van een evenwichtige afweging van de waterbelangen in het planvormingsproces is een analyse uitgevoerd om vast te stellen of op basis van de huidige inzichten voldoende waterberging is in te passen op het bedrijventerrein. De waterbergingsopgave van Kleine Hoeven Fase I en het toekomstige Fase II is berekend omdat dit een gecombineerde berging betreft, waarbij ook rekening is gehouden met de uitbreiding van het parkeerdek die dit veegplan mogelijk maakt. Uit deze analyse blijkt dat de waterbergingsopgave voor fase I aanpassingen behoeft en dat voor fase II extra waterberging noodzakelijk is. Dit wordt onderdeel van de watertoets van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kleine Hoeven fase II.

De toevoeging van het verhard oppervlak is 698 m² vanwege het parkeerdek. Dit verhard oppervlakte is toegevoegd aan de berekeningen van de totale bergingsopgave van Kleine Hoeven fase I en ook onderdeel van de extra waterberging.

Het parkeerdek leidt tot een compensatieplicht ten aanzien van waterberging. Deze compensatie moet plaatsvinden binnen de contouren van dit veegplan. Om dit te borgen nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de planregels die er in voorziet dat voor de aanleg en het in standhouden van het parkeerdek voldoende compensatie voor waterberging plaatsvindt. De te compenseren berging is berekend op 483 m³.

C. Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. In paragraaf 3.4 van de toelichting passen we de 'Watertoets' aan;
2. In de ruimtelijke onderbouwing passen we paragraaf 4.3 aan;
3. We vervangen bijlage 4 van de toelichting door de notitie 'Projectomschrijving: verhard oppervlak en bergingsopgave Bedrijventerrein Kleine Hoeven te Reusel' van het bureau Aquabrain van 30 mei 2022, projectnummer AB20P077 en kenmerk AB22-550.MEM;
4. In artikel 4 nemen we een voorwaardelijke bepaling op die er in voorziet dat voor de aanleg en het in standhouden van het parkeerdek voldoende compensatie voor waterberging plaatsvindt;
5. Op de verbeelding nemen we voor de locatie Bedrijventerrein Kleine Hoeven een gebiedsaanduiding 'overige zone – waterberging' op.

3.3.2 Zienswijze indiener 2

Datum zienswijze: 23 juli 2022

Ontvangen: 25 juli 2022, registratienummer 22IK.1197

Betreft: Groeneweg 9, Reusel

A. Samenvatting

1. Reclamanten vrezen een aantasting in hun privacy door inkijk in de achtertuin door de bouw van het nieuwe wooncomplex. Daarnaast wordt aangedragen dat het vergezicht door het nieuwe wooncomplex van "groen naar stenen" verandert en dat het nieuwe bouwvolume zonlicht wegneemt uit de tuin van de reclamanten.
2. Reclamanten vrezen voor overlast als gevolg van:
 - a. parkeren;
 - b. geluid.
3. Reclamanten geven aan dat in eerdere gesprekken werd gesproken over zorgappartementen in het nieuw te bouwen gebouw. Momenteel wordt echter gesproken over sociale huurwoningen. Reclamanten zien graag de term 'zorgappartementen' weer terugkomen.
4. Reclamanten kijken kritisch naar de stedenbouwkundige opzet van het plan, te weten: de ligging en het aantal parkeerplaatsen, de hoogte en positionering van het nieuwe wooncomplex en de beoogde ontsluitingen aan de voor- en achterkant.

B. Beoordeling

Voor de locatie Groeneweg 9 in Reusel was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Als gevolg hiervan komt deze locatie voor dit bestemmingsplan te vervallen.

Zodra de aangepaste ruimtelijke onderbouwing akkoord en definitief is, brengen we deze locatie onder in een afzonderlijk bestemmingsplan. Zie hiervoor ook onder 4 en 14 van de ambtshalve wijzigingen. In het kader van de besluitvorming over het afzonderlijke bestemmingsplan vindt op dat moment een beoordeling van de zienswijzen plaats. Vooruitlopend daarop betrekken we de zienswijzen al wel bij het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing. Als blijkt dat de zienswijzen daar aanleiding voor geven, verwerken we deze in de ruimtelijke onderbouwing.

C. Conclusie

Deze zienswijze laten we voorlopig buiten behandeling, omdat de locatie Groeneweg 9 in Reusel geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022".

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Zienswijze indiener 3

Datum zienswijze: 25 juli 2022

Ontvangen: 25 juli 2022, registratienummer 22.13746

Betreft: Groeneweg 9, Reusel

A. *Samenvatting*

1. Reclamant geeft aan dat het Fraterhuis en –tuin cultuurhistorisch als één geheel gezien moet worden. Om deze reden is het gewenst om het gesloten karakter van de tuin te behouden. Concreet ziet reclamant daarom graag dat de haag langs de Marialaan behouden blijft.
2. Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een advies ontbreekt van deskundige instanties op het gebied van herontwikkeling van historische panden.
3. Reclamant vreest voor aantasting van woongenot door het verdwijnen van huidige groene omgeving die rust en ruimte uitstraalt. Door de bouw van het wooncomplex wordt gevreesd voor inkijk en verkeerslawaaï. Als gevolg hiervan verwacht reclamant een waardedaling van zijn woning.
4. Het is reclamant niet duidelijk aan welke maatvoeringen het plan moet voldoen. Daarnaast heeft reclamant de indruk dat de gepubliceerde plattegrond van het stedenbouwkundige plan niet overeen komt met de werkelijke bestaande situatie. Om misverstanden te voorkomen wordt voorgesteld om de daadwerkelijke ligging van het toekomstige gebouw te borgen in het bestemmingsplan.
5. Reclamant geeft aan dat de ingetekende dwarsparkeervakken strijdig zijn met het plan voor de herinrichting van de Marialaan. De aanleg van dwarsparkeervakken zal volgens reclamant zowel de verkeersslutheid, als het groene karakter van de Marialaan negatief beïnvloeden.
6. Reclamant stelt drie nieuwe locaties voor om de beoogde parkeerplaatsen aan te leggen:
 - dwarsparkeervakken langs de Groeneweg;
 - gemeentelijk stuk grond ten noorden van het plangebied;
 - parkeerkelder onder het wooncomplex.
7. Reclamant geeft aan dat bijlage 31 (akoestisch onderzoek) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan een verouderde situatietekening bevat. Reclamant twijfelt daarom aan de gepresenteerde resultaten van het akoestisch onderzoek. Daarnaast wordt afgevraagd of meerdere rapportages over de verouderde situatietekening beschikken.
8. Reclamant twijfelt door de steeds wisselende inrichtingsplannen voor de herinrichting van de Marialaan over de standvastigheid van de gemeente. Gevreesd wordt dat hetzelfde zou kunnen gebeuren bij de ontwikkeling van Groeneweg 9.
9. Reclamant geeft aan dat de communicatie met zowel de gemeente als de ontwikkelaar beter had gekund.
 - a. Reclamant was graag persoonlijk ingelicht door de gemeente over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
 - b. Reclamant heeft n.a.v. de omgevingsdialoog vragen gesteld aan de ontwikkelaar over de voorgestelde parkeeroplossing en de onder punt 6 benoemde alternatieven. Reclamant heeft hierop naar zijn mening onvoldoende reactie gekregen.
10. Reclamant wil zekerheid dat zijn rechten voor het bebouwen van een bouwkael tegenover het plangebied Groeneweg 9 niet beperkt worden ten gevolge van de bouw van het wooncomplex.
11. Reclamant geeft aan dat de gehanteerde termijn van inzage aan de korte kant was. Daarom wil reclamant het recht behouden om in een later stadium aanvullende bedenkingen c.q. kanttekeningen op het plan in te brengen.

B. *Beoordeling*

Voor de locatie Groeneweg 9 in Reusel was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Als gevolg hiervan komt deze locatie voor dit bestemmingsplan te vervallen.

Zodra de aangepaste ruimtelijke onderbouwing akkoord en definitief is, brengen we deze locatie onder in een afzonderlijk bestemmingsplan. Zie hiervoor ook onder 4 en 14 van de ambtshalve wijzigingen. In het kader van de besluitvorming over het afzonderlijke bestemmingsplan vindt op dat moment een beoordeling van de zienswijzen plaats. Vooruitlopend daarop betrekken we de zienswijzen al wel bij het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing. Als blijkt dat de zienswijzen daar aanleiding voor geven, verwerken we deze in de ruimtelijke onderbouwing.

C. Conclusie

Deze zienswijze laten we voorlopig buiten behandeling, omdat de locatie Groeneweg 9 in Reusel geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veeplan 2022".

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. De inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast vindt er nog een hoofdstukvernummering plaats als gevolg van het wegvallen van locaties.

4.1 Toelichting

1. Voor de locatie Bernardusweg 12 in Lage Mierde hebben we een voorwaardelijke verplichting nader asbestonderzoek opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2100729.001 versie 1, blijkt asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de voorwaardelijke verplichting vervallen. De briefrapportage voegen we als extra bijlage toe bij de toelichting van het bestemmingsplan;
2. Voor de locatie Lindestraat 1 in Reusel hebben we in artikel 9.9 van de planregels een voorwaardelijke verplichting bodemsanering opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2101380.001 versie 1, blijkt asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de voorwaardelijke verplichting vervallen. De briefrapportage voegen we als extra bijlage toe bij de toelichting van het bestemmingsplan;
3. Voor de locatie Draaiboorn 35 in Lage Mierde was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Ook is het niet gekomen tot een tijdige ondertekening van de anterieure overeenkomst. Als gevolg hiervan komt paragraaf 3.8 en alle overige verwijzingen naar de locatie in de toelichting te vervallen;
4. Voor de locatie Groeneweg 9 in Reusel was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Als gevolg hiervan komt deze locatie te vervallen. Deze ontwikkeling maken we later via een afzonderlijk bestemmingsplan mogelijk. Paragraaf 3.9 en alle overige verwijzingen naar deze locatie in de toelichting komt te vervallen.
5. De verwijzingen naar de afwijkmogelijkheid binnen de tuinbestemming komen te vervallen vanwege het vervallen van artikel 7.3.1.
6. Voor de locatie Kloosterstraat 45 in Lage Mierde is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een aangepaste ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende milieu-planologische haalbaarheidsonderzoeken aangeleverd. Wij hebben ingestemd met deze aangepaste ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende milieu-planologische haalbaarheidsonderzoeken. Als gevolg hiervan vervangen we de bijlagen 36 en 37 bij de toelichting door de ruimtelijke onderbouwing van het bureau Crijns Rentmeesters bv van juli 2022 met het bijbehorende verkennend bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 21 maart 2022, projectnummer B2908 versie 2, en het nader bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 14 juni 2022, projectnummer B2998 versie 1;

4.2 Planregels

7. Voor een goede toepassing is het wenselijk om de begripsbepaling voor een bed & breakfast zoals opgenomen in artikel 1.13 van de planregels verder te verduidelijken door hierin aan te geven dat ook groepsaccommodatie niet valt onder bed & breakfast.
8. Voor een eenduidige toepassing van de regeling voor bed & breakfast binnen de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is het nodig om de begripsbepaling voor een bed & breakfast zoals opgenomen in artikel 1.13 van de planregels toe te voegen aan artikel 3 Van toepassingsverklaring.

9. De afwijkingsbevoegdheid van artikel 7.3.1. voor het bouwen van bijgebouwen in de bestemming Tuin wordt geschrapt. Uit een interne beoordeling is gebleken dat de voorwaarden onvoldoende toetsbaar en handhaafbaar zijn.
10. Voor de locatie Kloosterstraat 45 in Lage Mierde hebben we in artikel 9.7 van de planregels een voorwaardelijke verplichting nader bodemonderzoek opgenomen. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden. Op basis van de resultaten en conclusies van het verkennend bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 21 maart 2022, projectnummer B2908 versie 2, en het nader bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 14 juni 2022, projectnummer B2998 versie 1, stemmen we in met de vastgestelde bodemkwaliteit van het perceel. Als gevolg hiervan kan de voorwaardelijke verplichting vervallen.
11. Voor de locatie Bernardusweg 12 in Lage Mierde hebben we in artikel 9.8 van de planregels een voorwaardelijke verplichting nader asbestonderzoek opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2100729.001 versie 1, blijkt asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de voorwaardelijke verplichting vervallen.
12. Voor de locatie Lindestraat 1 in Reusel hebben we in artikel 9.9 van de planregels een voorwaardelijke verplichting bodemsanering opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2101380.001 versie 1, blijkt asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de voorwaardelijke verplichting vervallen.

4.3 Verbeelding

13. Voor de locatie Bernardusweg 12 in Lage Mierde hebben we in artikel 9.8 van de planregels een voorwaardelijke verplichting nader asbestonderzoek opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2100729.001 versie 1, blijkt dat asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de gebiedsaanduiding 'overige zone – nader asbestonderzoek' vervallen;
14. Voor de locatie Lindestraat 1 in Reusel hebben we in artikel 9.9 van de planregels een voorwaardelijke verplichting bodemsanering opgenomen. Uit de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2101380.001 versie 1, blijkt dat asbest geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de gebiedsaanduiding 'overige zone – bodemsanering' vervallen;
15. Voor de locatie Draaiboom 35 in Lage Mierde was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Ook is het niet gekomen tot een tijdige ondertekening van de anterieure overeenkomst. Als gevolg hiervan komt deze locatie te vervallen;
16. Voor de locatie Groeneweg 9 in Reusel was voor het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van een concept-ruimtelijke onderbouwing. Het is niet mogelijk gebleken om tijdig tot een aangepaste en definitieve ruimtelijke onderbouwing te komen. Als gevolg hiervan komt deze locatie te vervallen;
17. Voor de locatie Kloosterstraat 45 in Lage Mierde hebben we in artikel 9.7 van de planregels een voorwaardelijke verplichting nader bodemonderzoek opgenomen. Deze heeft inmiddels plaatsgevonden. Op basis van de resultaten en conclusies van het verkennend bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 21 maart 2022, projectnummer B2908 versie 2, en het nader bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 14 juni 2022, projectnummer B2998 versie 1, kan de gebiedsaanduiding 'overige zone – nader bodemonderzoek' vervallen;
18. Met het oog op de herontwikkeling van het voormalige Lindenhof in Lage Mierde is dit gebied met de aangrenzende woningen Kloosterstraat 3, 5, 7 en 9 en Berkenhof 1,2, 3, 4, 5, 6 en 7 buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" gelaten. Op 13 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde" vastgesteld. Dit plangebied is kleiner dan het plangebied dat buiten het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" is gelaten. Voor dit gedeelte geldt nu nog het oude bestemmingsplan "Kom Lage Mierde". Om te voorzien in een actuele planologische regeling voor deze bestaande woningen voegen we deze met de aangrenzende gronden toe aan het plangebied voor het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022". Hierbij gaan we uit van de volgens het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" geldende bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen';

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022" met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. Voor de locatie Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel passen we de paragraaf 'Watertoets' aan. Ook passen we paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing als volgt aan:

In het kader van een evenwichtige afweging van de waterbelangen in het planvormingsproces is een analyse uitgevoerd om vast te stellen of op basis van de huidige inzichten voldoende waterberging is in te passen op het bedrijventerrein. De waterbergingsopgave van Kleine Hoeven Fase I en het toekomstige Fase II is berekend omdat dit een gecombineerde berging betreft, waarbij ook rekening is gehouden met de uitbreiding van het parkeerdek die dit veegplan mogelijk maakt.

Uit deze analyse blijkt dat de waterbergingsopgave voor fase I aanpassingen behoeft en dat voor fase II extra waterberging noodzakelijk is. Dit wordt onderdeel van de watertoets van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kleine Hoeven fase II.

De toevoeging van het verhard oppervlak is 698 m² vanwege het parkeerdek. Dit verhard oppervlak is toegevoegd aan de berekeningen van de totale bergingsopgave van Kleine Hoeven fase I en ook onderdeel van de extra waterberging.

Het parkeerdek leidt tot een compensatieplicht ten aanzien van waterberging. Deze compensatie moet 1 op 1 plaatsvinden binnen de contouren van dit veegplan. Om dit te borgen nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de planregels die er in voorziet dat voor de aanleg en het in standhouden van het parkeerdek voldoende compensatie voor waterberging plaatsvindt. De te compenseren berging is berekend op 483 m³.

En tot slot vervangen we bijlage 4 van de toelichting door de notitie 'Projectomschrijving: verhard oppervlak en bergingsopgave Bedrijventerrein Kleine Hoeven te Reusel' van het bureau Aquabrain van 30 mei 2022, projectnummer AB20P077 en kenmerk AB22-550.MEM (*zienswijze 1*)

2. Voor de locatie Bernardusweg 12 in Lage Mierde voegen we de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2100729.001 versie 1, toe als extra bijlage (*nummer 1 ambtshalve wijziging*);
3. Voor de locatie Lindestraat 1 in Reusel voegen we de briefrapportage bodemonderzoek van het bureau Lankelma van 12 juli 2022, referentie 2101380.001 versie 1, toe als extra bijlage (*nummer 2 ambtshalve wijziging*);
4. In de toelichting verwijderen we de onderdelen (paragraaf 3.8 en overige verwijzingen) en de bijlagen (24 en 25) die betrekking hebben op de locatie Draaiboom 35 in Lage Mierde (*nummer 3 ambtshalve wijziging*);
5. In de toelichting verwijderen we de onderdelen (paragraaf 3.9 en overige verwijzingen) en de bijlagen (26 t/m 35) die betrekking hebben op de locatie Groeneweg 9 in Reusel (*nummer 4 ambtshalve wijziging*);
6. In de toelichting verwijderen we alle verwijzingen naar de afwijkmogelijkheid binnen de tuinbestemming vanwege het vervallen van artikel 7.3.1 (*nummer 5 ambtshalve wijziging*);
7. Voor de locatie Kloosterstraat 45 in Lage Mierde vervangen we de bijlagen 36 en 37 bij de toelichting door de ruimtelijke onderbouwing van het bureau Crijns Rentmeesters bv van juli 2022 met het bijbehorende verkennend bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 21 maart 2022, projectnummer B2908 versie 2, en het nader bodemonderzoek van het bureau Bodeminzicht van 14 juni 2022, projectnummer B2998 versie 1 (*nummer 6 ambtshalve wijziging*).

5.2 Planregels

8. Artikel 1.13: de begripsbepaling voor bed & breakfast wordt zodanig aangepast dat deze als volgt gaat luiden:

Een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan een groepsaccommodatie of overnachting, noodzakelijk in

verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid (*nummer 7 ambtshalve wijziging*);

9. Artikel 3 Van toepassingsverklaring wordt aangevuld met artikel 1.13 (begripsbepaling bed & breakfast') van dit bestemmingsplan (*nummer 8 ambtshalve wijziging*);
10. In artikel 4 nemen we de volgende voorwaardelijke bepaling op:
Het te bouwen parkeerdek ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waterberging' mag pas in gebruik genomen worden als aan de verplichting voor het realiseren en in stand houden van voldoende waterberging als bedoeld in het actuele waterbeleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Reusel-De Mierden wordt voldaan (*zienswijze 1*);
11. De afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.3.1 van de planregels vervalt (*nummer 9 ambtshalve wijziging*);
12. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 9.7 van de planregels vervalt (*nummer 10 ambtshalve wijziging*);
13. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 9.8 van de planregels vervalt (*nummer 11 ambtshalve wijziging*);
14. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 9.9 van de planregels vervalt (*nummer 12 ambtshalve wijziging*).

5.3 Verbeelding

15. Voor de locatie Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel nemen we de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterberging' op (*zienswijze 1*);
16. De gebiedsaanduiding 'overige zone – nader asbestonderzoek' voor de locatie Bernardusweg 12 in Lage Mierde vervalt (*nummer 13 ambtshalve wijziging*);
17. De gebiedsaanduiding 'overige zone – bodemsanering' voor de locatie Lindestraat 1 in Reusel vervalt (*nummer 14 ambtshalve wijziging*);
18. De locatie Draaiboom 35 in Lage Mierde vervalt (*nummer 15 ambtshalve wijziging*);
19. De locatie Groeneweg 9 in Reusel vervalt (*nummer 16 ambtshalve wijziging*);
20. De gebiedsaanduiding 'overige zone – nader bodemonderzoek' voor de locatie Kloosterstraat 45 in Lage Mierde vervalt (*nummer 17 ambtshalve wijziging*);
21. De woningen Kloosterstraat 3, 5, 7 en 9 en Berkenhof 1,2, 3, 4, 5, 6 en 7 inclusief de aangrenzende gronden die nu nog vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" worden toegevoegd aan het plangebied van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, veegplan 2022" (*nummer 18 ambtshalve wijziging*).

Reusel, 4 oktober 2022