

Ruimtelijke motivering 'Lensheuvel 81, Reusel'

Motivering goede ruimtelijke ordening artikel 2.12 lid 1a sub 2 Wabo

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Ruimtelijke motivering 'Lensheuvel 81, Reusel'

**Motivering goede ruimtelijke ordening
artikel 2.12 lid 1a sub 2 Wabo**

Gemeente Reusel - De Mierden
29 april 2022



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	23
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.2.	Water.....	24
4.3.	Flora en fauna.....	29
4.4.	Verkeer en parkeren	31
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	32
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	33
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.2.	Geluid	33
5.3.	Luchtkwaliteit	34
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	36
5.5.	Geur en veehouderijen	37
5.6.	Externe veiligheid	38
5.7.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	39
5.8.	Volksgezondheid	40

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Bijlagen		45

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Lensheuvel 81 in Reusel staat een ruime woonboerderij uit 1948. De woonboerderij heeft een inhoud van ongeveer 1.800 m³ op een perceel dat in totaal 915 m² groot is. Volgens het bestemmingsplan mogen ter plaatse twee woningen aanwezig zijn. Initiatiefnemer heeft echter de wens om de woonboerderij te transformeren naar vijf zelfstandige woonruimten.

Het project past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dit voornemen alsnog mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

In dit geval betreft dit kader een omgevingsvergunning, in afwijking van het bestemmingsplan, via de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Bij deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke motivering benodigd, waarin wordt beargumenteerd dat de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke motivering wordt in hoofdzaak ingegaan op ruimtelijk relevante aspecten: provinciaal en gemeentelijk beleid, natuur, stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, een beschrijving van het plan en een korte samenvatting van milieu- en planologische aspecten. Voorliggende motivering voorziet hierin.



Luchtfoto van het projectgebied en de begrenzing ervan (projectgebied geel omlijnd) (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl>)

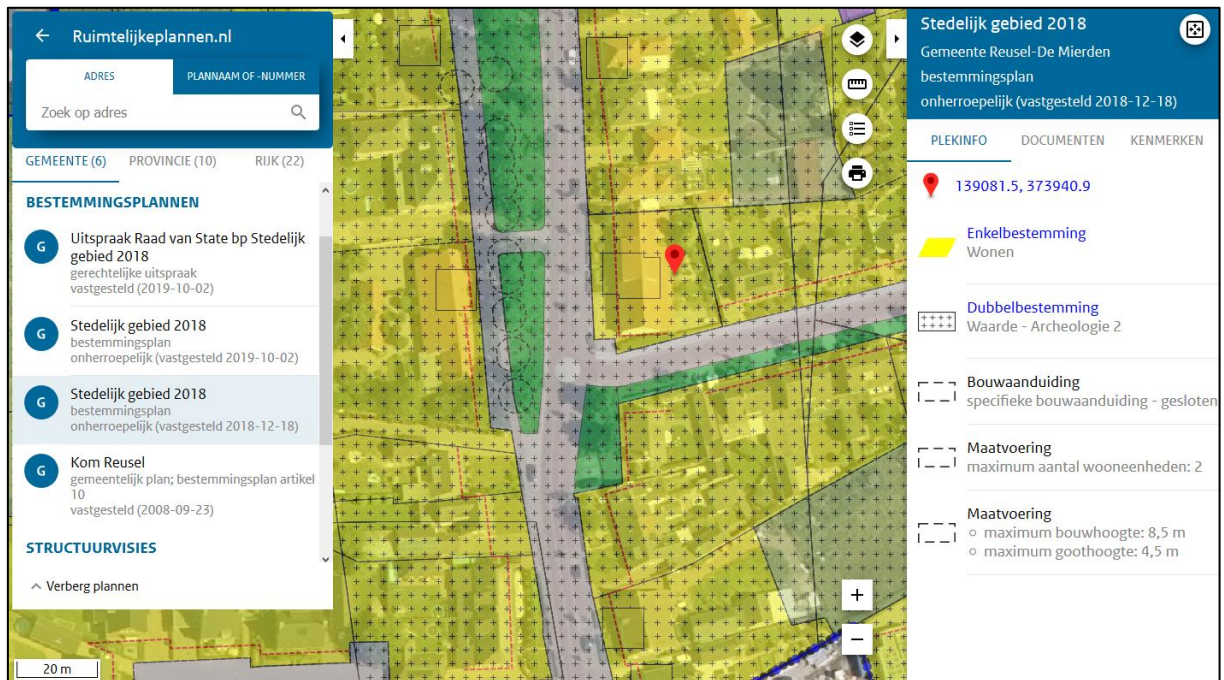
1.2. Ligging en plangrenzen

Het projectgebied heeft betrekking op het woonperceel Lensheuvel 81, dat gelegen is op de hoek van de Lensheuvel met de Beemden. Het project heeft specifiek betrekking op het perceel

dat kadastraal bekend staat als gemeente Reusel, sectie C, nummers 3617 en 4467. Het projectgebied wordt in zijn geheel omringd door woningen. In het gebied komen niet of nauwelijks andere functies voor.



Foto's van het huidige pand



Uitsnede digitale verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (projectgebied met rode marker aangeduid)
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Volgens dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 24). Verder gelden er de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – gesloten', maximumaantal wooneenheden (= 2), maximumgoothoogte (= 4,5 m) en bouwhoogte (= 8,5 m) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (slechts een gedeelte van het perceel).

Het bestemmingsplan staat op de projectlocatie maximaal twee woningen toe. Binnen het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden om rechtstreeks, met een binnenplanse afwijking of bestemmingsplanwijziging tegemoet te komen aan de wens om binnen het projectgebied vijf woningen te realiseren. Daarom is een afwijking van het bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In dit concrete geval wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan, ex. artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo en artikel 4, onderdeel 9, bijlage II Bor. Onderdeel 9 is toegepast voor de afwijking van het bestemmingsplan om de gronden en bouwwerken op het perceel te mogen gebruiken voor vijf woningen. In het Bor staat dat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend voor de activiteit (onderdeel 9):

“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen”.

In artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, sub 2 van de Wabo wordt als voorwaarde gesteld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

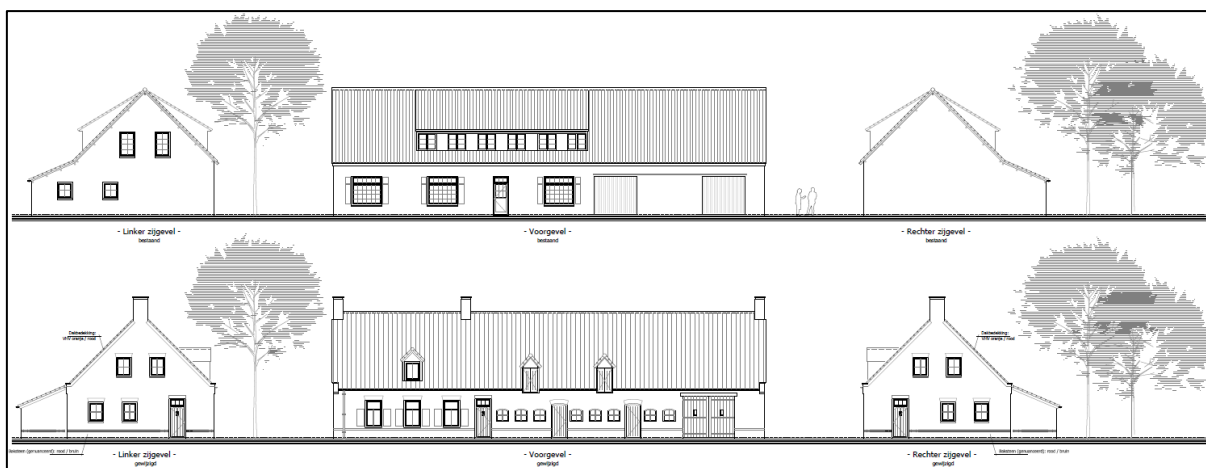
1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven worden. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders die van toepassing zijn op dit project. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 6 beschrijft ten slotte de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

Het projectgebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor wonen, in de vorm van een woonboerderij met twee woningen en bijbehorend erf (tuin en ontsluiting). Het perceel ligt in een woonbuurt in het zuiden van Reusel en grenst aan de buurtontsluitingsweg Lensheuvel. Het projectgebied wordt omgeven door woningen, hoofdzakelijk in de vorm van vrijstaande woningen met één laag en een kap. In de omgeving van het projectgebied komen echter ook andere langgevelboerderijen met één of meerdere woningen voor.

In de gewenste situatie biedt de woonboerderij plaats aan vijf woningen. De twee hoekwoningen komen beschikbaar voor senioren, de drie tussenwoningen komen voor starters op de markt. Om de cultuurhistorische waarden van het gebied te respecteren wordt de woonboerderij in de huidige omvang en op zijn huidige positie behouden. De woonboerderij zal aan de straatzijde qua gevelindeling in ere worden hersteld. Hieronder is een ontwerp opgenomen waarbij de opzet refereert aan de originele opzet van de bebouwing volgens de originele bouwtekening.



Zij- en vooraanzicht gevels van de woonboerderij in de huidige situatie (boven) en toekomstige situatie (onder)

De woningen zijn georiënteerd op de Lensheuvel en beschikken allen over een eigen toegang. Aan de achterzijde van de woningen krijgt iedere woning een eigen tuin met berging. Om de tuinen van de tussenwoningen ook achterom te bereiken, wordt een achterpad aangelegd vanuit de Beemden. Kavel 5 krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de overige parkeerbehoefte wordt een beroep gedaan op de openbare ruimte (zie paragraaf 4.4). Hier is in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente Reusel-De Mierden voor gekozen, zodat er voldoende ruimte is voor voortuinen bij de woning.



Plattegrond van de woonboerderij met daarbinnen de vijf woningen en de parkeeroplossing binnen het projectgebied.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden alleen de voor dit project relevante beleidskaders behandeld. Gelet op de aard en omvang van het project kan worden volstaan met een beknopte weergave.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming noodzakelijk. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ als volgt gedefinieerd: *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

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

Beoordeling plan

Dit project voorziet in vijf woningen, maar per saldo is er een toename van drie woningen ten opzichte van de huidige situatie. Er is dan ook sprake van een kleinschalig woningbouwinitiatief. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRvS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRvS overwoog daarbij het volgende:

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

Gelet op het voorgaande en de aard en omvang van dit project (maximaal vijf woningen, per saldo toevoeging van drie woningen, gebruikmakend van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied) kan worden gesteld dat in dit geval geen sprake is van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling. Zodoende hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

Volledigheidshalve is wel naar de actuele behoefte bekeken. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve respectievelijk regionale en lokale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat er kwantitatief ruimte is en kwalitatief behoefte bestaat aan de nieuwe woningen.

Verder kan gesteld worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in die zin dat het bouwplan geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk of een locatie buiten bestaand stedelijk gebied claimt. In dit geval wordt namelijk een bestaand woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied intensiever gebruikt. Een incourant pand wordt daarbij uit de woningmarkt gehaald, in ruil voor vijf woningen die beschikbaar komen voor doelgroepen met een dringende behoefte.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. Hoewel daar in dit geval geen sprake van is, is het wel goed om ook voor een afwijking van het bestemmingsplan te beoordelen of dit past binnen de rijksregels voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bepaald in het Barro en Rarro.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit project. Wel blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. Ook is het projectgebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van radarstations Volkel en Woensdrecht, maar het verstoringsgebied van radarstation Herwijnen is strenger en daarmee leidend. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit project geen bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel uit de Rarro geen belemmeringen op voor dit project.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument

omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

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

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdpogaven:
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. Voor provincie Noord-Brabant geldt momenteel de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In volgende subparagraaf wordt hierop ingegaan.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) bestaat uit rechtstreeks werkende regels voor inwoners en ondernemers en instructieregels voor gemeenten en waterschappen. De Interim omgevingsverordening bevat geen rechtstreeks werkende regels die voor deze activiteit op de betreffende locatie aan de orde zijn. De rechtstreeks werkende regels voor gemeenten (hoofdstuk 3 lov) zijn bovendien niet van toepassing bij een omgevingsvergunning die op basis van de kruimelgevallenregeling wordt verleend, staat in artikel 3.1 van de Interim omgevingsverordening. De lov staat de gewenste ontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen: *“Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig*

ruimtegebruik biedt ruim baan voor ‘goede plannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

In het kader van de Brabantse Agenda Wonen actualiseert provincie Noord-Brabant jaarlijks de bevolkings- en woningbehoefteprognose. Per gemeente wordt een in die prognoses een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Verordening ruimte is deze ‘programma-indicatie’ richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling plan

Dit project heeft betrekking op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk. Een incourant pand wordt getransformeerd van twee wooneenheden naar vijf wooneenheden. Per saldo worden dan ook slechts drie woningen toegevoegd. De nieuwe woningen komen beschikbaar voor doelgroepen met een dringende behoefte, te weten senioren en starters. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ‘ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen’, waaronder een transformatielocatie als deze.

In de prognose voor landelijk gebied van de subregio De Kempen, waartoe gemeente Reusel-De Mierden behoort, is geïndiceerd dat de woningvoorraad in de periode 2021-2030 met 2.450 woningen toeneemt tot in totaal 33.050 woningen. Daarbij is voor gemeente Reusel-De Mierden een toename van 565 woningen geïndiceerd.

Uit de vastgestelde Woonvisie 2018-2023 van gemeente Reusel-De Mierden, die verderop in deze motivering wordt behandeld, blijkt dat de huidige gemeentelijke plancapaciteit ongeveer 500 woningen omvat. Daarvan zijn ruim 300 woningen voorzien in harde plannen. In de woonvisie wordt aangegeven dat de gemeente daarmee weliswaar ongeveer de verwachte woningbehoefte zit, maar de gemeente geeft ook aan dat ze het wel belangrijk vindt dat er enige speelruimte in plancapaciteit overblijft om medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige initiatieven.

Gelet op het voorgaande is er kwantitatief gezien dus nog voldoende ruimte voor de toevoeging van drie woningen die met dit project mogelijk worden gemaakt.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 heeft de gemeenteraad van Reusel-De Mierden de ‘Omgevingsvisie Gemeente Reusel-De Mierden’ vastgesteld. Deze Omgevingsvisie borduurt verder op de in 2013

vastgestelde Toekomstvisie 2030: 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'. In deze Omgevingsvisie wordt aan de hand van kwaliteiten en knelpunten een visie uiteengezet, zowel voor de fysieke leefomgeving op zichzelf als de omgang met de fysieke leefomgeving door de huidige gebruikers en gebruikers met nieuwe initiatieven. Aan de hand daarvan zijn de strategie en belangrijke keuzes bepaald.

Op basis van de Strategiekaart uit de Omgevingsvisie is op te maken dat de belangrijkste gebiedsstrategie voor het projectgebied het bestendigen van de bestaande situatie is. Het projectgebied is gelegen binnen het woongebied van de kern Reusel. De woongebieden functioneren grotendeels naar tevredenheid, zodat het 'bestendigen' ervan de voornaamste ambitie is. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier dan ook niet voorzien, maar er is wel ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen, mits aangetoond kan worden dat een eventuele negatieve invloed van de ontwikkeling op het functioneren van het gebied binnen de ontwikkeling wordt gecompenseerd.

Verder is het projectgebied gelegen aan een cultuurhistorisch waardevol lint (Primaat Bos en natuur/Natuur en cultuurhistorie). Er dient voorkomen te worden dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande cultuurhistorische waarde aantasten. In de Omgevingsvisie is dan ook aangegeven dat kleinere ontwikkelingen mogelijk zijn, onder de harde voorwaarde dat verbetering van de bestaande waarden plaatsvindt, hetzij in kwaliteit hetzij in omvang en bij voorkeur beiden.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de transformatie van een bestaande woonboerderij. Het aantal woningen wordt uitgebreid van twee naar vijf woningen. Het gaat dan ook om een kleinschalige ontwikkeling. De woningen komen beschikbaar voor doelgroepen met een dringende behoefte (starters en senioren). Zodoende is er sprake van een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde. Zoals ook uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt heeft het project geen negatieve invloed op het functioneren van het gebied.

Om de cultuurhistorische waarden van het gebied te respecteren wordt de woonboerderij in de huidige omvang en op zijn huidige positie behouden. De woonboerderij zal aan de straatzijde qua gevelindeling in ere worden hersteld. Bij de invulling van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de recent herstellende laanbeplanting aan de Lensheuvel.

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

3.3.2. Kempische visie op Wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld.

In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier
2. Behoud voor betaalbaar wonen
3. Zorg voor elkaar faciliteren
4. Klaar voor de toekomst

5. Werken en wonen

De huidige gemeentelijke plancapaciteit omvat ongeveer 570 woningen (waarvan ruim 350 in harde plannen). Daarmee zit de gemeente ruim binnen de verwachte woningbehoefte.

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

Verder is in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 specifiek aangegeven dat het belangrijk is om het woningaanbod voor senioren te vergroten. Omdat het niet altijd mogelijk is om de bestaande woning aan te passen en geschikt te maken om langer thuis te kunnen blijven wonen, is de ambitie om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen via nieuwbouw uit te breiden.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de transformatie van een ruime woonboerderij op een ruim woonperceel binnen de bebouwde kom naar een woonboerderij met vijf woningen die beschikbaar komen voor de doelgroepen senioren en starters. Het gaat dan ook om een kleinschalig initiatief waarmee tegemoet wordt gekomen aan belangrijke opgaven zoals opgenomen in de Kempische visie op Wonen 2019-2023.

Zowel kwantitatief als kwalitatief past het plan binnen de kaders van de Kempische visie op Wonen 2019-2023.

3.3.3. Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven

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

Beoordeling plan

Hierna wordt het project getoetst aan de 'specifieke eisen voor woningbouwinitiatieven' uit de beleidsregel. Aan de hand van deze toets kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven.

Specifieke eisen woningbouwinitiatieven

Meewerken aan een woningbouwinitiatief is een bevoegdheid en geen plicht. Bij elk nieuw initiatief worden de volgende overwegingen gemaakt:

1. Scope plan

Nabijgelegen plannen worden gezien als communicerende vaten en worden daarom integraal beoordeeld. Hiermee bedoelen we dat initiatieven van meerdere eigenaren/initiatiefnemers in één gebied als één plan gezien wordt. (voorbeeld: Twee burens die elk drie woningen willen realiseren worden gezamenlijk beoordeeld als ware het een plan met zes woningen). Voorop staat dat er geen ruimtelijk onaanvaardbare verdichting mag plaatsvinden.

Er is sprake van één plan aan de Lensheuvel 81, waarbij het hoofdgebouw in de huidige omvang behouden blijft. Er vindt dan ook geen onaanvaardbare verdichting plaats ten opzichte van de voorgaande situatie.

2. Woonkeur

De kwaliteitseisen uit het basispakket Woonkeur zijn van toepassing en voor levensloopbestendige woningen zijn de kwaliteitseisen van Woonkeur plus het uitgangspunt.

De woningen op de hoeken zullen worden uitgevoerd als levensloopgeschikte woning voor de doelgroep senioren. Deze levensloopgeschikte woningen worden zodanig ontworpen dat deze geschikt zijn voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woningen zullen voldoen aan minimaal het basispakket Woonkeur.

3. Plannen >10 woningen

Initiatiefnemers die een plan willen ontwikkelen met 10 of meer woningen, moeten een gebiedsonderzoek uitvoeren waarin het volgende aan bod komt:

- een omgevingsanalyse, inclusief milieuafweging (geur, geluid, bodem, milieuzonering, etc.)
- een participatieplan op basis van de omgevingsanalyse.
- diverse mogelijkheden (scenario's / alternatieven) ook naar kwaliteit
- een weergave van bestaande kaders en voorwaarden

Er is sprake van een plan met vijf woningen. Gebiedsonderzoek kan op dit moment dan ook achterwege blijven.

4. Positieve beoordeling

Een initiatief wordt in beginsel positief gewaardeerd als:

- a) er sprake is van herbestemming en transformatie van cultuurhistorische bebouwing, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden.

Dit plan voorziet in de transformatie van een bestaand pand naar vijf wooneenheden. De woonboerderij is op de Erfgoedkaart van de Kempengemeenten niet aangeduid als een object met een specifieke cultuurhistorische waarde, maar vormt wel een karakteristieke bouwmassa aan/binnen een cultuurhistorisch waardevol ensemble. In die zin draagt het plan bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde.

- b) er sprake is van herstructurering en herbestemming binnen een bestaand bouwperceel, zonder toename bouwmassa;

Er is sprake van een bestaand bouwperceel en de bouwmassa zal niet toenemen.

- c) Een initiatief dat niet voldoet aan de hierboven onder a en b genoemde typen, kan alsnog een positieve waardering krijgen als de kwalitatieve factoren in lijn liggen met het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid. Het gaat hierbij om de volgende situaties:
 Voor zover het plan nog niet zou voldoen aan de eisen uit a. en b., blijkt uit onderstaande motivering dat het plan alsnog voor een positieve waardering in aanmerking komt.
- d) als een beoogde kavelsplitsing een maatschappelijk doel dient. Onder maatschappelijk doel wordt verstaan dat de ontwikkeling een gemeenschappelijk belang dient en niet alleen commercieel is ingestoken. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de beleidsambities benoemd in de woonvisie en er is aandacht voor cultuurhistorie, duurzaamheid, zorg en welzijn. Concreet kan het bijvoorbeeld gaan om bijv. alternatieve woonvormen of senioren. Dit plan draagt bij aan een concrete beleidsdoelstelling uit de Kempische visie op Wonen 2019-2023, namelijk transformatie van leegstaand of incourant vastgoed. Doordat een dergelijk initiatief uitgaat van splitsing van een groot kavel naar meerdere kleinere kavels, wordt het initiatief bereikbaar en aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen. Dit plan is daar een goed voorbeeld van.
 Het projectgebied is een ruim perceel waar momenteel een grote vrijstaande woning staat. Het pand is een goed voorbeeld van het probleem wat in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 wordt geschetst, namelijk dat op verschillende plekken in de gemeente zeer ruime woningen op een grote kavel staan die binnen de huidige woningmarkt moeilijk verkoopbaar zijn. Ook deze woning heeft een lange tijd te koop gestaan. Er wordt in dit geval dan ook een incurante woning uit de markt gehaald in ruil voor meerdere woningen voor doelgroepen met een dringende behoefte. Dit plan speelt in op die maatschappelijke behoefte door woningen aan te bieden aan de doelgroepen starters en senioren.
- e) in het geval van toename bouwmassa, er sprake is van transformatie, herstructurering en herbestemming van een bestaand bouwperceel en de toename een kwaliteitsverbetering beoogt.
 Er is geen sprake van toename van bouwmassa. Er wordt een incurante woning uit de markt gehaald in ruil voor meerdere woningen voor doelgroepen met een dringende behoefte, waarbij de karakteristieke waarde van het pand niet uit het oog verloren wordt. Het project beoogt dan ook per definitie een kwaliteitsverbetering.
- f) er uitbreiding beoogd wordt binnen bestaand stedelijk gebied en waar woningbouw een kwaliteitsverbetering betekent en de groene structuur van het dorp versterkt wordt.
 Voor zover er al sprake is van 'uitbreiding' kan vermeld worden dat de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het project vindt plaats op een bestaand bouwperceel en gaat niet ten koste van de groene structuur van het dorp. Bij het bepalen van de parkeeroplossing is juist zo veel mogelijk rekening gehouden met de recent opnieuw aangeplante laanstructuur aan de Lensheuvel.
- g) in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er een kwaliteitstoevoeging wordt gerealiseerd (zie artikel 2.2 lid 7), conform zorgplicht ruimtelijke kwaliteit uit Verordening ruimte 2014 en de structuurvisie cq Omgevingsvisie.
 Dit is niet aan de orde.
- h) in het geval van uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied, er sprake is van een versterking van afronding / overgang tussen dorpskern en landelijk gebied.
 Dit is niet aan de orde.

- i) in het geval van Ruimte-voor-Ruimte woningen er milieurechten uit de markt worden genomen en/of stallen worden gesloopt, bij voorkeur op de eigen locatie, en anders binnen Reusel-De Mierden.

Dit is niet aan de orde.

- j) in het geval van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied, er sprake is van herstel conform historisch voorbeeld en er een landschappelijke bijdrage wordt geleverd.

Dit is niet aan de orde.

5. Fasering gelijksoortige plannen

Plannen moeten aanvullend zijn en voldoende kwaliteit toe voegen aan de woningvoorraad in Reusel-De Mierden. Als het wenselijk is om een positief besluit te nemen bij twee of meer plannen die de realisatie van dezelfde woningtypen beogen, dan moeten de plannen gefaseerd tot realisatie worden gebracht. Hierbij geldt volgorde van binnenkomst (datum en tijd) van het principeverzoek.

Het aanbod geschikte woningen voor starters en senioren is in de regio beperkt. In die zin is dit plan zeker aanvullend. Bovendien wordt een incourant pand uit de markt gehaald, in ruil voor woningen voor doelgroepen met een dringende behoefte. Per saldo voegt het plan dan ook voldoende kwaliteit toe aan de woningvoorraad in Reusel-De Mierden.

6. Voldoende draagvlak

De gemeente werkt alleen mee als voor de plannen voldoende draagvlak is bij de directe omgeving. Initiatiefnemer dient aan te geven dat er draagvlak is of hoe zij denkt draagvlak te verkrijgen.

Verderop in deze ruimtelijke motivering wordt ingegaan op de omgevingsdialoog die initiatiefnemer in het kader van dit project met de omgeving heeft gevoerd.

7. 40% sociaal

Plannen moeten minimaal 40% sociale woningbouw bevatten. Dit percentage is afkomstig uit de Kempische visie op Wonen 2019-2023.

Twee van de vijf woningen zullen als 'sociale woningbouw' beschikbaar komen. Zodoende is de verdeling exact 40% sociaal en 60% vrije sector.

8. Kostendekking

Bij plannen van derden dient de dekking (kostenverhaal) voor alle gemeentelijke kosten via een exploitatieplan of anderszins (zoals een anterieure overeenkomst) verzekerd te zijn.

De kosten voor de uitvoering van dit project komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente via een anterieure overeenkomst verhaal van gemeentelijke kosten wil verzekeren.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

Beoordeling plan

In het bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018” heeft gemeente Reusel-De Mierden gevolg gegeven aan de verplichting uit de Wamz 2007. Op de verbeelding is voor een deel van het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ opgenomen. Op basis van de bijbehorende regels is voor bepaalde bouwwerken en andere werken en werkzaamheden bepaald dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor deze bouwwerken een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het gaat dan om ingrepen waarbij de bodem dieper dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd. Voor het oprichten van bouwwerken is daarbij bovendien een ondergrens opgenomen van minimaal 100 m².

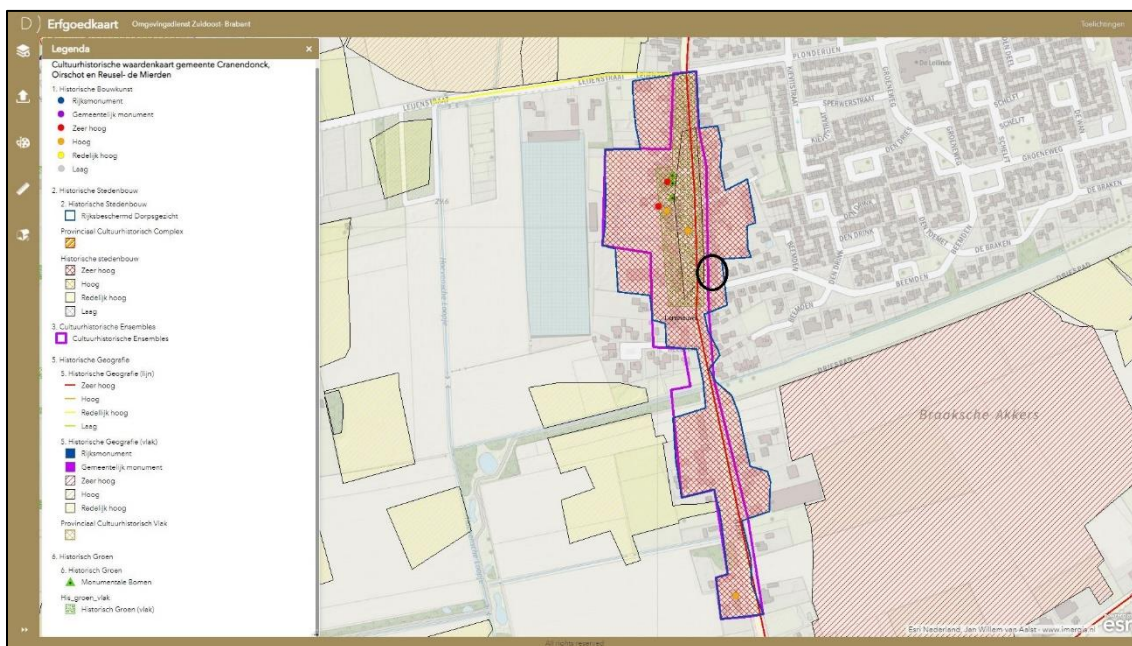
Gelet op de aard van het project (transformatie bestaand pand) is geen archeologisch onderzoek nodig. Het project zal geen negatieve gevolgen hebben voor mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. De aanwezigheid van archeologische resten kan echter niet geheel worden uitgesloten. Mochten in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/ of structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden te melden.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

Beoordeling plan

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart is af te lezen dat er nabij het projectgebied enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Zo is de Lensheuvel aangemerkt als een lijn met een hoge historische-geografische waarde. Het gebied rondom de Lensheuvel bevat historisch groen en is als bebouwingsconcentratie aangewezen als een cultuurhistorisch ensemble met een hoge historische geografische waarde.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. De ligging van het projectgebied is zwart omcirkeld.

Dit project voorziet in de transformatie van een bestaand pand. Om de cultuurhistorische waarden van de omgeving te respecteren wordt de woonboerderij in de huidige omvang en op zijn huidige positie behouden. De woonboerderij zal aan de straatzijde qua gevelindeling in ere worden hersteld.

4.2. Water

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

4.2.1. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening

gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

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

Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

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

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

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

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

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 worden de ambities uiteengezet met betrekking tot de watertaken van gemeente Reusel-De Mierden en (beleids)keuzes die zijn gemaakt bij de uitvoering van de wettelijke zorgplichten en gemeentelijke ambities. De strategie is onderverdeeld in de thema's afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater en bedrijfsvoering. Deze laatste heeft betrekking op het beheer en onderhoud van het stedelijk watersysteem en is dus niet van toepassing op dit plan. De overige thema's zijn wel van belang.

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

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

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

4.2.2. Beoordeling plan

Afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het ter plaatse aanwezige gescheiden rioleringssysteem. Na transformatie van het pand krijgt iedere woning een eigen aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel in de Lensheuvel.

Hemelwater

Dit plan voorziet in de transformatie van een bestaand pand. In de huidige situatie is sprake van 350 m² aan bebouwing en 425 m² aan erfverharding. In totaal gaat het dus om 775 m² verhard oppervlak op een perceel van 915 m². Aangezien het om een inpandige transformatie gaat, blijft in de beoogde situatie sprake van 350 m² aan bebouwing. Tevens is 325 m² aan erfverharding voorzien. In de beoogde situatie gaat het dus om in totaal 675 m² aan verhard oppervlak, wat een afname van 100 m² betekent ten opzichte van de huidige situatie.

Conform het VGRP geldt ongeacht een toe- of afname van verhard oppervlak een watercompenserende maatregel met een capaciteit van 20 mm. Op basis van het verhard oppervlak in de huidige situatie is een capaciteit van $(775 \times 0,02 \times 1 =) 15,5 \text{ m}^3$ nodig. In de huidige situatie is het verhard oppervlak in zijn geheel aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de Lensheuvel. In de beoogde situatie is een capaciteit van $(675 \times 0,02 \times 1 =) 13,5 \text{ m}^3$ nodig. Het hemelwater wordt in de beoogde situatie afgekoppeld van het afvalwater om in eerste instantie op eigen terrein te kunnen infiltreren. Daarvoor is 240 m² aan onverhard terrein beschikbaar. Zoals onder het kopje 'Grondwater' naar voren komt is de bodem hiervoor geschikt.

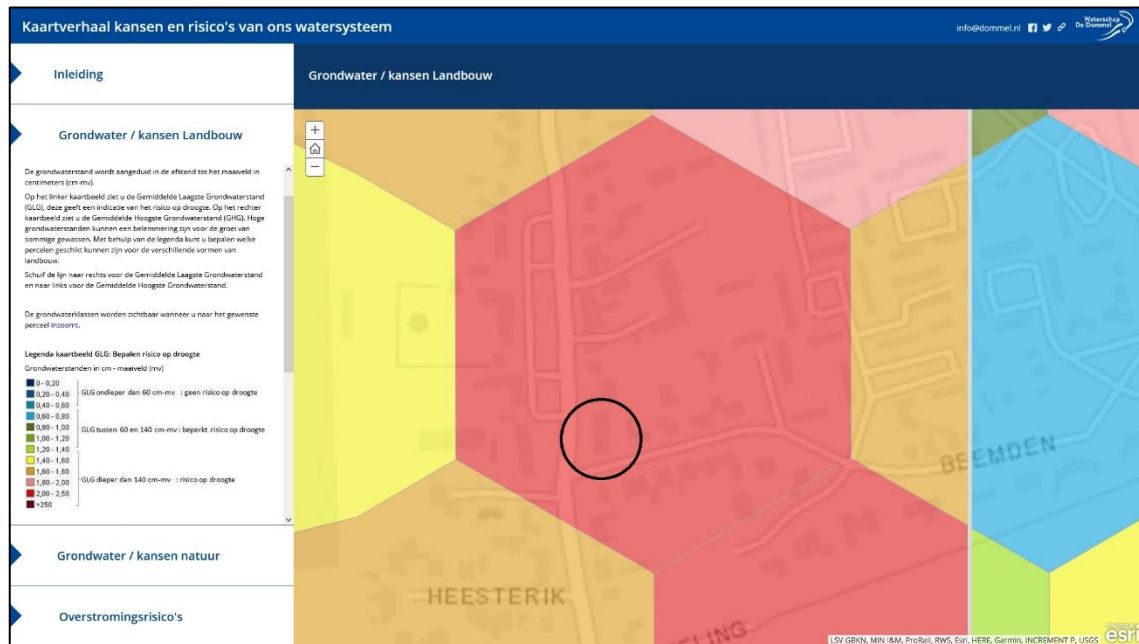
Op eigen terrein is onvoldoende ruimte om te voorzien in een waterbergingsvoorziening. Het Het richting openbaar gebied (deels richting de Beemden en deels richting de Lensheuvel) laten afstromen van overtollig regenwater dat niet ter plaatse kan infiltreren is eveneens geen optie. Daarom wordt het hemelwater aangesloten op het ter plaatse aanwezige hemelwaterriool. Gelet op het beperkte volume afkomstig van dit plangebied en aangezien het totale volume afneemt ten opzichte van de huidige situatie, zal dit plan geen nadelige effecten opleveren ten aanzien van de hemelwaterhuishouding in de omgeving van het plangebied.

Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak zijn vanuit het waterschap geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

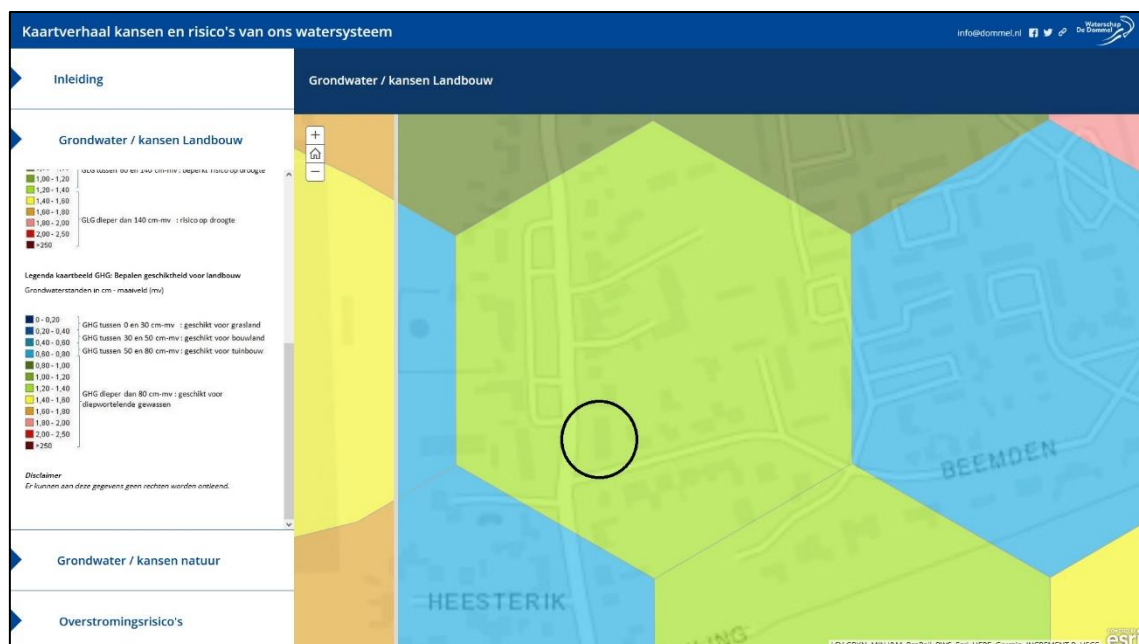
Grondwater

Op basis van het 'Kaartverhaal kansen en risico's van ons watersysteem' van waterschap De Dommel is bepaald wat de actuele gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) zijn (zie navolgende afbeeldingen). Volgens deze gegevens bedraagt de GLG ter plaatse van het plangebied ongeveer 2,00 – 2,50 cm-mv. De GHG bedraagt volgens deze gegevens 1,20 - 1,40 m-mv. Het waterbergend vermogen bedraagt volgens de kaart 'Waterbergend vermogen ondergrond' van Atlas van de Leefomgeving (zie afbeelding hierna) 270 mm ter plaatse van het plangebied. De kaart maximale berging in grondwater drukt uit hoeveel water (in mm) nog in de grond geborgen kan worden ten opzichte van een huidige natte situatie. Gelet op deze informatie is er voldoende ruimte voor infiltratie in de bodem. Er

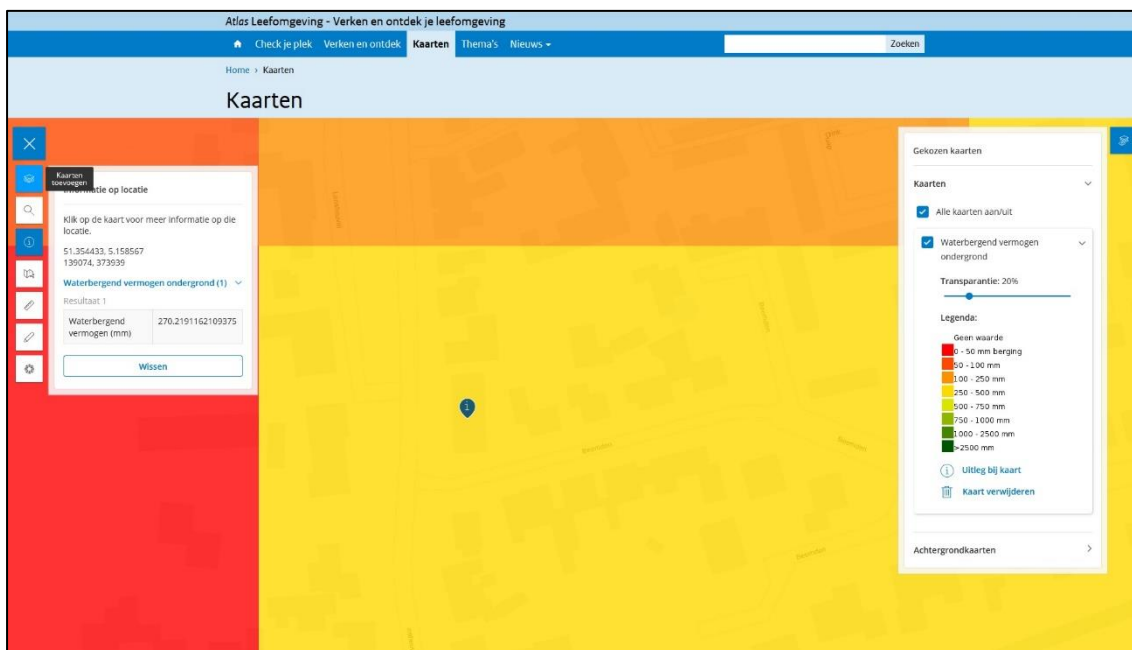
zullen geen dusdanige grondwerkzaamheden plaatsvinden die invloed hebben op het grondwater.



Uitsnede kaartverhaal kansen en risico's van ons watersysteem (waterschap De Dommel), waarop de GLG zichtbaar is. Het plangebied is zwart omcirkeld.



Uitsnede kaartverhaal kansen en risico's van ons watersysteem (waterschap De Dommel), waarop de GLG zichtbaar is. Het plangebied is zwart omcirkeld.



Uitsnede kaart 'Waterbergend vermogen ondergrond'. Het plangebied is met de marker aangeduid.

(Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Beschermings- en bergingsgebieden

Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als beschermings- of waterbergingsgebied, hoeft hier geen nadere aandacht aan te worden besteed.

4.3. Flora en fauna

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

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

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is de waterloop De Reusel, vanaf de Langvoort in Hooge Mierde richting het noorden. Het gaat om Natura2000-gebied Kempenland West en de waterloop is gelegen op 3,7 kilometer

ten noorden van het projectgebied. Op ongeveer 350 meter ten westen van het projectgebied maakt De Reusel geen onderdeel uit van het Natura2000-netwerk, maar wel van het Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Dit stukje NNN is tevens het dichtstbijzijnde stukje NNN in de nabijheid van het projectgebied. Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Gelet op de aard en omvang van het plan in relatie tot de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden zijn geen directe (significant) negatieve effecten te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden.

Stikstof kan vrijkomen in de aanlegfase en de gebruiksfase. Met de recente inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt een vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Dit betekent dat geen Aeries-berekening nodig is voor de aanlegfase van dit project, nu hiervoor een vrijstelling geldt. Wel is een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van dit project. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de rapportage en uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van dit project 0,00 mol/ha/jaar bedraagt voor de gebruiksfase.

Het project levert dan ook geen negatieve effecten op voor stikstofgevoelige gebieden.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

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

Dit project heeft betrekking op een bestaande woonboerderij met twee woningen die ook als zodanig worden gebruikt. Deze ruimtelijke motivering staat in het teken van een afwijking van het bestemmingsplan om bouwwerken en daarbij aansluitend terrein binnen het huidige bouwperceel te mogen gebruiken voor niet maximaal twee, maar voor maximaal vijf woningen. Gelet op de aard en omvang van het project kan onderzoek naar mogelijk aanwezige (verblijfsplaatsen van) (beschermde) soorten dan ook achterwege blijven. Mochten tijdens de werkzaamheden alsnog (beschermde) soorten worden aangetroffen, dan geldt te allen tijde de algemene zorgplicht.

Zorgplicht

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval

inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Concreet betekent dit dat fysieke ingrepen en werkzaamheden bij voorkeur plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van kwetsbare soortengroepen en dat het projectgebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt moet worden als leefgebied voor dergelijke soorten. Als tijdens werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan/voor deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Dit plan heeft geen significant nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden. Te allen tijde dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van de bescherming van eventueel aanwezige soorten.

4.4. Verkeer en parkeren

Het plan heeft betrekking op de transformatie van een woongebouw met twee wooneenheden naar een woongebouw met vijf wooneenheden. De nieuwe woningen zal op dezelfde wijze worden ontsloten als de huidige woningen, namelijk hoofdzakelijk via de Lensheuvel en gedeeltelijke via de Beemden. Gelet op de aard en omvang van het project in relatie tot de capaciteit en verkeersintensiteit van de wegen Lensheuvel en Beemden zijn geen verkeersproblemen te verwachten.

De parkeerbehoefte ten gevolge van dit plan kan worden berekend aan de hand van parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 317. De omgeving van het projectgebied is aan te merken als 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk'. Voor een woning in de categorie 'koop, tussen/hoek' geldt een kencijfer van minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor een huurhuis in de vrije sector gelden dezelfde parkeernormen en voor een sociale huurwoning geldt een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de doelgroepen waar dit project zich op richt (2 seniorenwoningen en 3 starterswoningen) is het gerechtvaardigd om met een (gemiddelde) norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning te rekenen. Zodoende zijn tien parkeerplaatsen nodig.

Gemeente Reusel-De Mierden hanteert het uitgangspunt dat parkeren in beginsel zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost. In samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente Reusel-De Mierden het plan is er in dit geval voor gekozen om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (kavel 5) en voor de overige parkeerbehoefte een beroep te doen op de openbare ruimte. Op die manier is er voldoende ruimte om voortuinen bij de woningen

te realiseren, zodat een groene entree van de woningen kan worden gecreëerd. Bovendien blijven op die manier de recent aangeplante laanbeplanting en openbare parkeerplaatsen (langsparkeren) in de Lensheuvel behouden.



Stedenbouwkundige schets met de gekozen parkeeropzet.

In het kader van deze ruimtelijke motivering is een parkeeronderzoek uitgevoerd waarmee de parkeerdruk in de omgeving van het projectgebied in beeld is gebracht (zie bijlage). Uit dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat dat voldoende restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is om in de resterende parkeerbehoefte van het project te voorzien. Het project zal dan ook niet leiden tot parkeerproblemen in de omgeving.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Er zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen in de buurt van het projectgebied gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Beoordeling plan

Het projectgebied heeft betrekking op een bestaande woonboerderij met twee wooneenheden en het bijbehorende erf, die al decennialang in gebruik zijn voor de functie wonen. De woonboerderij wordt getransformeerd naar vijf wooneenheden. Er wordt dan ook geen gevoeliger bestemming mogelijk gemaakt.

Uit het bodeminformatiesysteem van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant blijkt dat deze locatie niet bekend staat als een locatie waar historische bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden of ondergrondse tanks aanwezig zijn (geweest).

Gelet op deze omstandigheden kan zonder bodemonderzoek worden aangenomen dat de kwaliteit van de bodem geen probleem vormt voor de gewenste ontwikkeling.

5.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur voor geldt. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De aan het projectgebied grenzende wegen Lensheuvel en Beemden en andere nabijgelegen wegen (Den Drink, Heesterik, 't Heike) hebben allemaal een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor deze geen zone hebben. Het projectgebied is dan ook niet gelegen binnen de zone van een weg in de zin van de Wgh, waardoor een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een acceptabel binnenniveau gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij moet worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Uit de eveneens bij deze vergunning gevoegde stukken blijkt dat hieraan voldaan wordt.

Industrie-, spoorweglawaai en luchtvaartlawaai

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Het projectgebied is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een luchtvaartterrein. Het project wordt hierdoor dan ook niet beïnvloed.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3. Luchtkwaliteit

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

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

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

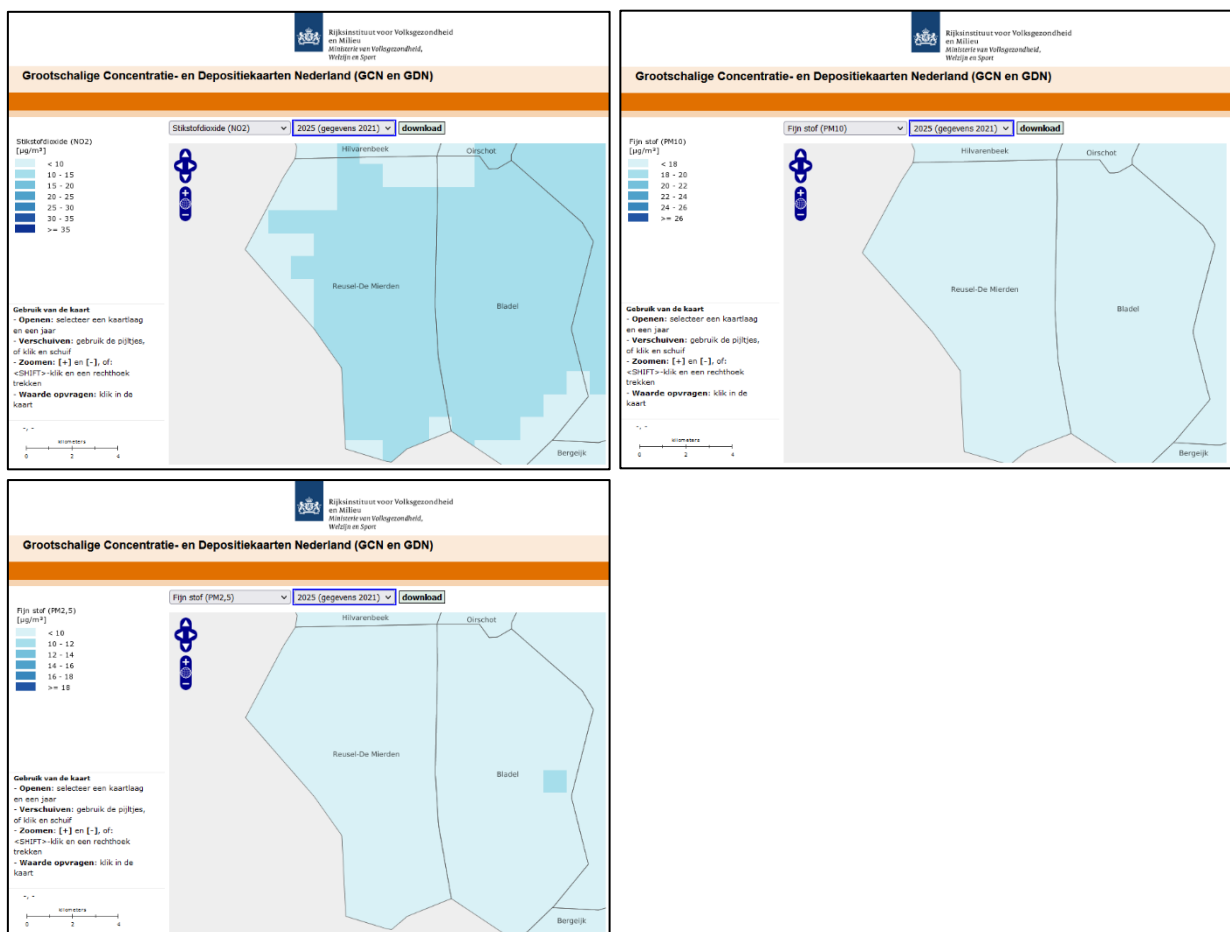
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven,

en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Met dit project worden vijf woningen mogelijk gemaakt, maar per saldo is er sprake van een toevoeging van drie woningen op een bestaand bouwperceel van 915 m². Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit plan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt.



Uitsneden Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) waarbij NO₂ (linksboven), PM₁₀ (rechtsboven), en PM_{2,5} (linksonder) in beeld zijn gebracht voor de gehele gemeente Reusel-De Mierden.

Ten aanzien van de heersende luchtkwaliteit kan ten slotte worden opgemerkt dat het aanvaardbaar is de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) en Grootschalige Depositiekaarten Nederland (GDN) (<https://geodata.rivm.nl/gcn/>) volgt namelijk dat de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen.

Ook het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht, ligt ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Verder wordt ook de grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} niet overschreden.

Gelet op het voorgaande kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat als er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter naar 10 meter wordt verminderd en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het projectgebied komen vrijwel geen andere functies voor dan wonen. Om die reden wordt de omgeving van het projectgebied aangemerkt als rustige woonwijk, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden worden aangehouden. Hieronder worden de belangrijkste niet-woonfuncties in de omgeving van het projectgebied beoordeeld. Daarbij wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

De bedrijfsbestemming aan de Lensheuvel 69a is de dichtstbijzijnde niet-woonfunctie en is gelegen op ongeveer 60 meter van het projectgebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De richtafstand die in acht moet worden genomen (30 meter) wordt dan ook ruimschoots gehaald. Deze bedrijfsbestemming is dan ook niet van invloed op dit project of andersom.

Een andere prominente niet-woonfunctie in de omgeving is het glastuinbouwbedrijf aan de Leijenstraat 4 in Reusel. Dit bedrijf ligt echter op een afstand van meer dan 130 meter van het projectgebied, waardoor ook dit bedrijf geen belemmering vormt voor dit project en andersom.

Verder zijn er geen relevante niet-woonfuncties aanwezig in de omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling gelet op het aspect bedrijven en milieuzonering milieuhygiënisch inpasbaar is en geen belemmering vormt voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

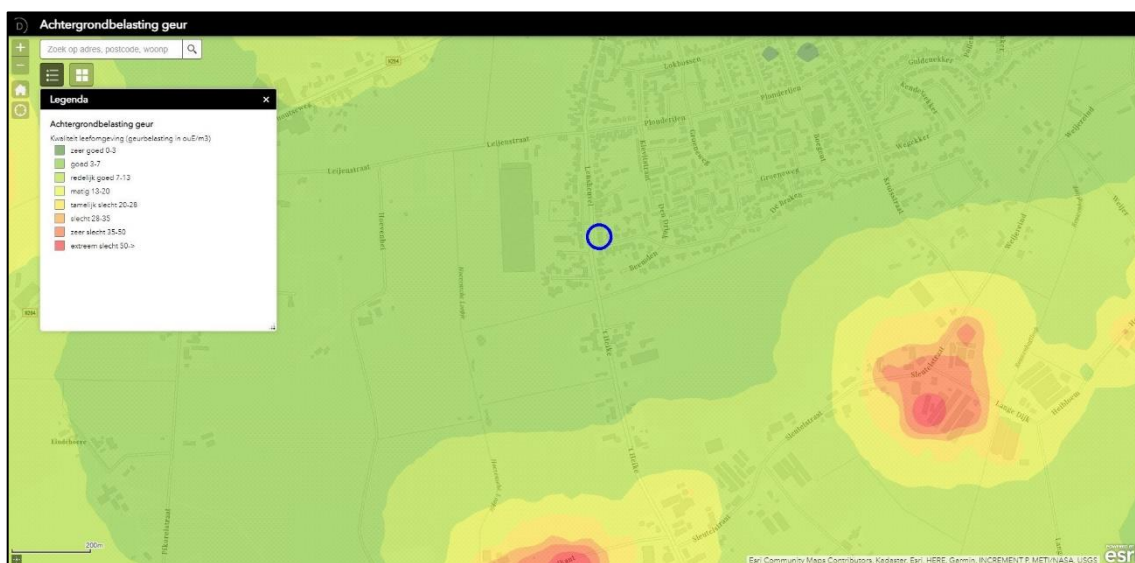
5.5. Geur en veehouderijen

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

Beoordeling plan

Voor dit project moet beoordeeld worden of ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe woningen een belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van een veehouderij en wordt omgeven door woningen. De woningen die met dit project worden gerealiseerd vormen dan ook geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Andere woningen dichtbij die veehouderijen zijn daarvoor maatgevend.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (projectgebied blauw omcirkeld)

Om te beoordelen of de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is gelet op geur is de bovenstaande kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Daarop is te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'goed' beoordeeld moet worden, met een geurbelasting van 3-7 ouE/m³.

Gemeente Reusel-De Mierden heeft echter op grond van artikel 6 van de Wgv een verordening vastgesteld waarin ze onder andere normen hanteert dan die op grond van de Wgv gelden. Het gaat om de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2013' en de bijbehorende 'Gebiedsvisie 2013' vast te stellen. Volgens de 'Gebiedsvisie 2013, ten behoeve van de Verordening geurhinder en veehouderij 2013' is een achtergrondbelasting van meer dan 10 ouE/m³ niet aanvaardbaar. Een geurbelasting van 3 tot 7 ouE/m³ wordt binnen de bebouwde kom zelfs aangemerkt als 'Optimaal'.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied ten aanzien van geur een goed woon- en leefklimaat heerst, waardoor de ontwikkeling op deze plaats aanvaardbaar is. Tevens worden geen veehouderijen in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het projectgebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

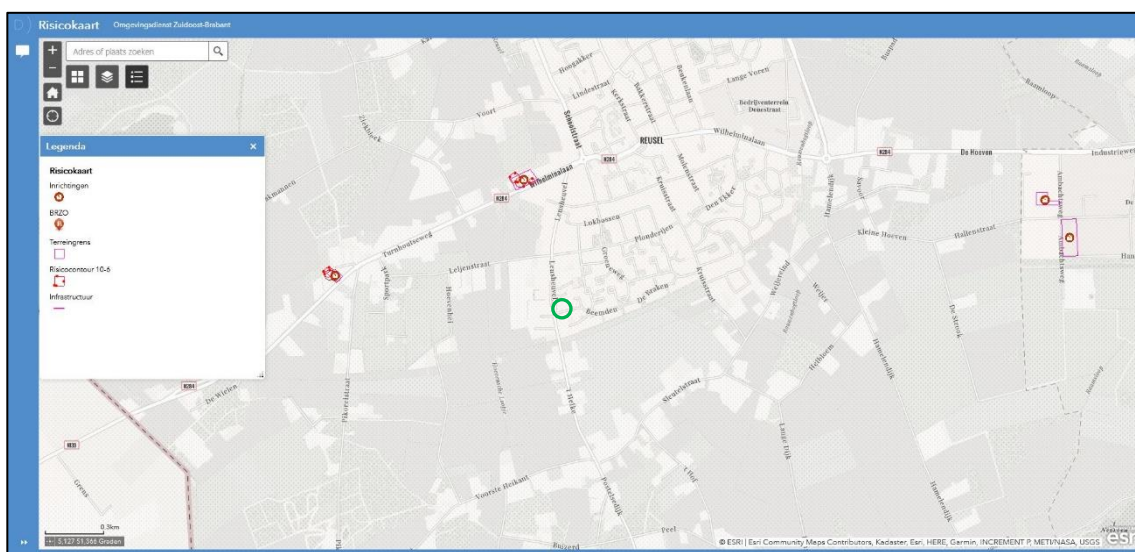
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde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

Groepsrisico (GR)

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

Beoordeling plan

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



Risicokaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (plangebied groen omcirkeld)

Uit de risicokaart blijkt dat geen van bovengenoemde risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn. De meest dichtstbijzijnde risicobronnen is het tankstation (LPG-opslag, -afleverinstallatie en -vulpunt) aan de Wilhelminalaan. Deze risicobron ligt op ruim 600 meter van het projectgebied en is dan ook niet van invloed op het project.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

5.7. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (kruimelregeling) kan een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik worden verleend. Voor de onderdelen 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor geldt een uitzonderingsbepaling. Deze bepaling is opgenomen in artikel 5, zesde lid, van bijlage II van het Bor. Dit artikellid bepaalt dat artikel 4, onderdelen 9 en 11, niet van toepassing zijn op een

activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

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

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

Beoordeling plan

Gelet op de aard en omvang van het project (vijf woningen binnen een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied, maar per saldo toevoeging van drie woningen) is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. De omvang van het project ligt ver beneden de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in onderdeel D. De ontwikkeling komt dan ook niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Daarnaast is uit paragraaf 4.3 van deze motivering gebleken dat geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

Tot slot is dit projectgebied niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is al aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden en geen negatieve milieugevolgen veroorzaakt.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling of vormvrije m.e.r. uit te voeren. Het is dus toegestaan de kruimgevallenregeling toe te passen.

5.8. Volksgezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor in de omgeving van agrarische bedrijven. Het betreft specifiek de aspecten geitenhouderijen, endotoxinen en spuitzones. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst.

5.8.1. Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (VGO) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden het besluit over een ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling plan

Tot voor kort was op ongeveer 1,1 kilometer van het projectgebied een geitenhouderij aanwezig op het adres De Hoek 1, Reusel. Op 15 maart 2021 is de milieuvergunning voor dit bedrijf echter ingetrokken. Zodoende ligt het projectgebied niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij en vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

5.8.2. Endotoxinen toetsingskader 1.0

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

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

Beoordeling plan

Het project is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook.

5.8.3. Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de directe omgeving van het projectgebied liggen echter geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het project.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van onderhavig planvoornemen, zoals planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven (zie paragraaf 3.3.3) geeft gemeente Reusel-De Mierden aan dat ze alleen aan ruimtelijke ontwikkelingen meewerkt als voor die plannen voldoende draagvlak is bij de directe omgeving. Initiatiefnemer dient aan te geven dat er draagvlak is of hoe zij denkt draagvlak te verkrijgen.

Deze ruimtelijke motivering vormt de onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van een aanvraag om omgevingsvergunning voor handelen in strijd met de ruimtelijke regels. De aanvraag bevat ook een concrete tekening van hoe de situatie gaat worden. In het kader van de vergunningaanvraag zal deze tekening worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Zodra duidelijk is dat het plan hieraan voldoet, zal initiatiefnemer dit plan met de buurt communiceren in de vorm van een omgevingsdialoog.

Bijlagen

Bijlage 1	Parkeeronderzoek
Bijlage 2	Stikstofdepositieberekening