



BA

BP Stedelijk gebied, veegplan 2022

Toelichting

Gemeente Reusel-De Mierden



Colofon

Titel:	BP Stedelijk gebied, veegplan 2022
Auteur(s):	Frank van der Putten & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	BP Stedelijk gebied, veegplan 2022
Projectnummer:	21072
Datum:	4 oktober 2022
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Algemene beleidskaders	8
2.2	Omgevingsaspecten	12
3	Ontwikkelingen	16
3.1	Smidsstraat 13, Hooge Mierde	16
3.2	Draaiboom 26, Lage Mierde	17
3.3	Leendestraat 5, Hooge Mierde	17
3.4	Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel	18
3.5	Lensheuvel 81, Reusel	23
3.6	Bernardusweg 12, Lage Mierde	23
3.7	Lindestraat 1, Reusel	28
3.8	Kloosterstraat 45, Lage Mierde	34
3.9	Draaiboom 49, Lage Mierde	39
3.10	Gemeentehuis Reusel	40
3.11	Averbodelaan 2, Hooge Mierde	41
3.12	De Braken 7, Reusel	42
3.13	Beemden 27-29, Reusel	43
3.14	Algemene aanpassingen	44
4	Juridische opzet	46
4.1	Algemeen	46
4.2	Bestemmingen	46
5	Economische uitvoerbaarheid	49
6	Procedure	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 2: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 4: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Analyse waterberging
- Bijlage 5: Lensheuvel 81 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 6: Lensheuvel 81 - Omgevingsdialoog
- Bijlage 7: Bernardusweg 12 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 8: Bernardusweg 12 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9: Bernardusweg 12 - Briefrapportage bodemonderzoek
- Bijlage 10: Bernardusweg 12 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 11: Bernardusweg 12 - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Bernardusweg 12 - Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 13: Bernardusweg 12 - AERIUS aanlegfase
- Bijlage 14: Bernardusweg 12 - AERIUS gebruiksfase
- Bijlage 15: Bernardusweg 12 - Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 16: Bernardusweg 12 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 17: Bernardusweg 12 - Besluit milieueffectrapportage
- Bijlage 18: Lindestraat 1 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 19: Lindestraat 1 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 20: Lindestraat 1 - Briefrapportage bodemonderzoek
- Bijlage 21: Lindestraat 1 - Archeologisch bureau en booronderzoek
- Bijlage 22: Lindestraat 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 23: Lindestraat 1 - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 24: Lindestraat 1 - Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 25: Lindestraat 1 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 26: Lindestraat 1 - Besluit milieueffectrapportage
- Bijlage 27: Kloosterstraat 45 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 28: Kloosterstraat 45 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 29: Kloosterstraat 45 - Nader bodemonderzoek
- Bijlage 30: Kloosterstraat 45 - AERIUS-berekening

Bijlage 31: Kloosterstraat 45 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 32: Kloosterstraat 45 - Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 33: Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Reusel-De Mierden is voornemens om voor verschillende initiatieven in het stedelijk gebied een overkoepelend bestemmingsplan op te stellen, een zogenaamd veegplan. Het gaat in dit specifieke geval om 13 locaties in de kernen Reusel, Hooge Mierde en Lage Mierde. De schaal en complexiteit per locatie verschilt, maar hebben als overeenkomst dat de initiatieven niet passend zijn op basis van het huidig planologisch kader. Daarnaast zijn er nog een aantal algemene aanpassingen die middels dit veegplan mogelijk worden gemaakt. Tabel 1 geeft een overzicht van de ontwikkelingen.

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Smidsstraat 13, Hooge Mierde	Correctie	Herstellen mogelijkheid extra wooneenheid
2.	Draaiboom 26, Lage Mierde	Correctie	Toevoegen extra wooneenheid
3.	Leendestraat 5, Hooge Mierde	Gemeentelijk initiatief	Wijzigen bestemming 'Verkeer' naar 'Wonen'
4.	Perceel Kleine Hoeven, Reusel	Gemeentelijk initiatief	Wijzigen bestemming 'Natuur' naar 'Bedrijventerrein'
5.	Lensheuvel 81, Reusel	Opnemen verleende vergunning	Mogelijk maken vijf woningen
6.	Bernardusweg 12, Lage Mierde	Particulier initiatief	Mogelijk maken zes woningen
7.	Lindestraat 1, Reusel	Particulier initiatief	Mogelijk maken zeven woningen
8.	Kloosterstraat 45, Lage Mierde	Particulier initiatief	Realiseren van één woning
9.	Draaiboom 49, Lage Mierde	Particulier initiatief	Wijzigen bestemming 'Horeca' naar 'Wonen'
10.	Gemeentehuis Reusel	Correctie	Correctie bestemmings- en bouwvlak
11.	Averbodelaan 2, Hooge Mierde	Gemeentelijk initiatief	Wijzigen bestemming 'Groen' naar 'Wonen'
12.	De Braken 7, Reusel	Gemeentelijk initiatief	Wijzigen bestemming 'Groen' naar 'Wonen' en 'Tuin'

13.	Beemden, 27-29, Reusel	Correctie	Bestaand gebruik planologisch vastleggen
14.	Algemene aanpassingen diverse enkel- en dubbelbestemmingen en begripsbepaling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'		

Tabel 1: Ontwikkelingen Stedelijk gebied veegplan 2022

1.2 Leeswijzer

De algemeen geldende beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken van de verschillende initiatieven worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zal van elk initiatief een planbeschrijving bestaande uit onder andere een ruimtelijke onderbouwing worden gegeven. Daarnaast zullen voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken nader toegelicht worden. Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische opzet van onderliggend bestemmingsplan. Hier zal worden ingegaan op onder andere de verbeelding, planregels en de bestemmingen. Hoofdstuk 5 benoemt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte zal in hoofdstuk 6 de overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwingen en bijbehorende onderzoeken van de initiatieven zijn opgenomen als bijlage aan deze toelichting en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

2 Beleidskader

Onderstaand hoofdstuk geeft een beknopte beschrijving van relevante beleidsstukken waaraan de ontwikkelingen getoetst worden. Daarnaast geeft dit hoofdstuk een beschrijving van verschillende ruimtelijk relevante aspecten die als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond dienen te worden in een bestemmingsplanprocedure.

2.1 Algemene beleidskaders

2.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het rijk laat het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant ook in 2050 een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren.

De visie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht gebracht. Ten aanzien van duurzame verstedelijking is het belangrijk om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. In Brabant zijn er daily urban systems op meerdere schaalniveaus, namelijk die van het interstedelijk netwerk Brabantstad en de daily urban systems op streekniveau.

Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant daarbij steeds vaker voor herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening (15 april 2022) is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

De kernen Reusel, Hooge Mierde en Lage Mierde zijn aangewezen als 'landelijke kern'. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent in deze kernen op inbreiding en herstructurering. Het doel daarbij is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk, als landelijk gebied. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.3 Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019-2023

Op dit moment beschikken de gemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) allemaal over een eigen woonvisie. Dat is belangrijk, omdat elke gemeente een unieke woonkwaliteit (en knelpunten op de woningmarkt) heeft. Maar daarnaast zijn er vooral ook veel gelijkenissen. Daarom is in 2019 een regionaal woondocument opgesteld om gemeenschappelijke uitgangspunten te formuleren en een aantal samenwerkingsafspraken vast te leggen.

Het doel is om op deze manier te komen tot een evenwichtige woningbouwontwikkeling in de regio. Hiervoor zijn vijf speerpunten geformuleerd, te weten 'het versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier', 'behoud van betaalbaar wonen', 'zorg voor elkaar faciliteren', 'klaar voor de toekomst' en 'werken en wonen'.

Regionaal woningbouwprogramma

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant. In de Regionale agenda Zuidoost-Brabant zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave. De gemeente Reusel-De Mierden behoort tot de subregio de Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen zijn de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De gemeente Reusel-De Mierden dient 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2040.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet. Deze visie is niet zozeer een gewenst eindbeeld, maar er wordt gekozen om de strategie om er te komen vast te leggen. Aan elk gebied waar in deze omgevingsvisie aandacht aan is besteed, is daarom een strategie gekoppeld.

Voor het grootste deel van de dorpskernen is op de strategiekaart aangegeven om de bestaande situatie te bestendigen. De strategie daarbij is het behouden van de bestaande kracht en het doorzetten van de huidige beleidslijnen. Gebiedsontwikkelingen die voortvloeien uit de omgevingsvisie en waarvoor bijdragen nodig zijn, komen overeen met de gebiedsstrategieën die in de omgevingsvisie zijn opgenomen.

Daarnaast wordt in het visiedocument beschreven dat er binnen de gemeente Reusel-De Mierden geen nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken worden aangewezen. Doel is om gebruik te maken van reeds in gang gezette uitbreidingslocaties en van herontwikkeling van vrijgekomen of leegstaande (inbreidings)locaties, van buurtschappen en linten en van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen'

In september 2013 heeft de raad ingestemd met de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen', waarin de ambities voor de toekomst van Reusel-De Mierden zijn beschreven. De visie beschrijft de door inwoners en maatschappelijke organisaties gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Reusel-De Mierden in 2030.

De visie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' is vertaald in de volgende twaalf ambities voor de lange termijn:

Groen

- Landelijk karakter
- Duurzaamheid

Gezamenlijk

- Dorps wonen
- Behoud kleine kernen
- Grote sociale cohesie en actief verenigingsleven
- Zorgzame dorpen
- Streven naar een evenwichtige samenleving

- Trots op het historisch en cultureel erfgoed

Grenzeloos

- Stimulans werkgelegenheid
- Verbeterde bereikbaarheid
- Blick op België
- Samenwerking in de regio

Per ambitie zijn concrete uitvoeringsopties ontwikkeld.

2.2 Omgevingsaspecten

Archeologie en cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Dit geldt tevens voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is daarom noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de bedrijfsactiviteiten. Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van bedrijvigheid wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient te worden afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort.

Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. Hierin dient aangetoond te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het wettelijk kader voor de beoordeling van geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee manieren betrekking op ruimtelijke procedures. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Gezondheid

Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine is nog niet afgerond. De Kempengemeenten adviseren daarom bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen.

Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen dan wel het realiseren van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen.

Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Stikstof

Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb is het verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat significant negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. De Raad van State hanteert als uitgangspunt dat een project dat kan leiden tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, significante gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied. Op grond van artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn mag alleen toestemming worden verleend voor het project als een passende beoordeling de zekerheid geeft dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.

Water

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

De gemeente Reusel-De Mierden valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Ontwerp Waterbeheerprogramma 'water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Het waterbeleid van de gemeente Reusel - De Mierden zelf is opgenomen in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (vGRP). Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

3 Ontwikkelingen

3.1 Smidsstraat 13, Hooge Mierde

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.1.1 Planbeschrijving

Initiatief

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van een extra woonmogelijkheid op het perceel behorende tot Smidsstraat 13 in Hooge Mierde. Deze woning zal worden gerealiseerd in de Vlaamse schuur die in de huidige situatie op het perceel te vinden is. Dit initiatief was opgenomen in een eerder veegplan maar is abusievelijk weggefallen bij het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (vastgesteld 18 december 2018).

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van de kern Hooge Mierde. De bestaande Vlaamse schuur staat op het noordwestelijke gedeelte van het perceel en zal in de toekomstige situatie verbouwd worden tot woning. Het perceel staat kadastraal bekend als MDE02, sectie G, nummer 603.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.2 Draaiboom 26, Lage Mierde

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

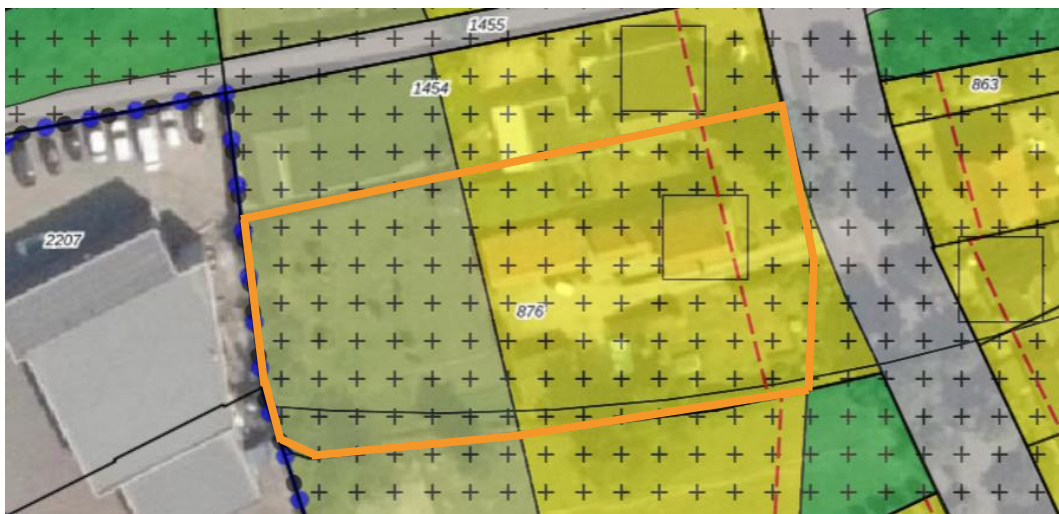
3.2.1 Planbeschrijving

Initiatief

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van een extra woningbouwmogelijkheid op het perceel behorende tot Draaiboom 26 in Lage Mierde. Deze woningbouwmogelijkheid was opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde", maar is abusievelijk weggefallen bij het geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" (vastgesteld 18 december 2018).

Plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel behorende tot Draaiboom 26 in Lage Mierde. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als gemeente Hooge en Lage Mierde, sectie H, nummer 876.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.3 Leendestraat 5, Hooge Mierde

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

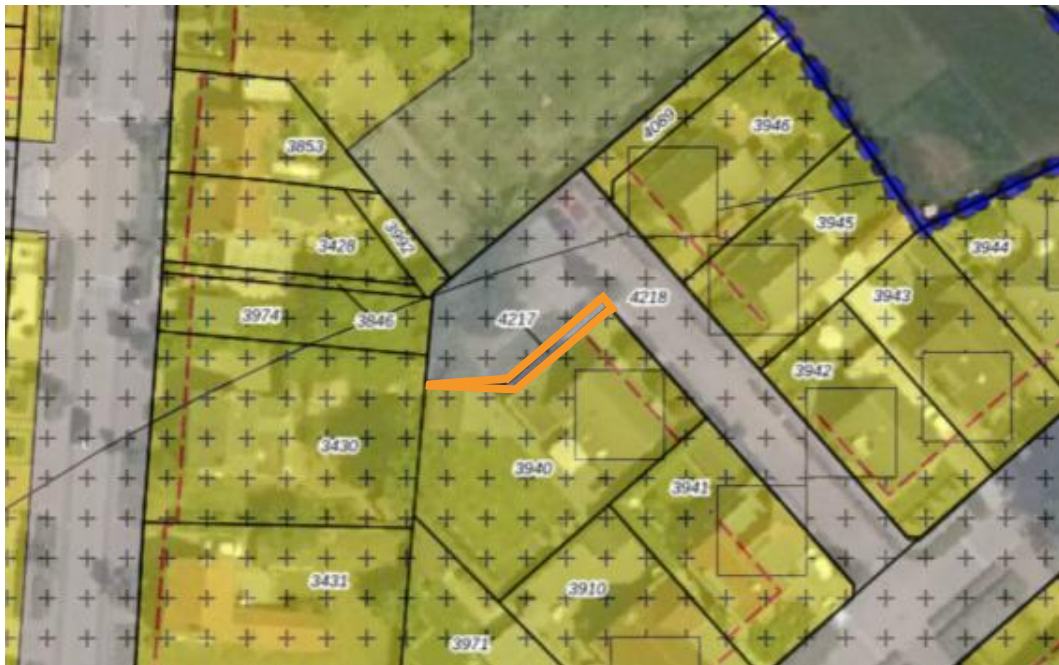
3.3.1 Planbeschrijving

Initiatief

De ontwikkeling betreft de verkoop van een gemeentelijk stuk grond aan de bewoner van Leendestraat 5. De huidige bestemming van het perceel zal daarbij veranderen van 'Verkeer' naar 'Wonen'.

Plangebied

Het plangebied betreft een groenstrook naast het perceel behorende tot Leendestraat 5 in Hooge Mierde. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als MDE02, sectie E, nummer 4217.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.4 Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het bedrijventerrein Kleine Hoeven is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

3.4.1 Planbeschrijving

Initiatief

Op gemeentelijk initiatief is het de bedoeling om twee bedrijfspercelen aan de westzijde van het bedrijventerrein Kleine Hoeven in de kern Reusel in beperkte mate (165 m² en 698 m²) te vergroten. Dit planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld december 2018). Deze percelen liggen volgens de Interim omgevingsverordening namelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Deze onlogische begrenzing heeft tot gevolg dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen de huidige beleidskaders. Tot dit doel is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de toepassing van deze procedure wordt een omgevingsvergunning verkregen voor een passende juridische en planologische regeling.

Plangebied

De planlocatie ligt op het bedrijventerrein Kleine Hoeven ten oosten van de kern Reusel. Het bedrijventerrein ligt direct aan de N284 en heeft daarmee een goede ontsluiting. Het plangebied is gelegen aan de Hamelendijk in Reusel. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als RSL00, sectie C, nummers 5025 en 5024 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een gezamenlijke omvang van circa 5.363 m². In de huidige situatie is het noordelijke gedeelte (perceel 5025), middels een tijdelijke vergunning reeds verleend. Dit perceel is daardoor ook al ontwikkeld. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is, op een tijdelijke parkeerplaats na, onbebouwd.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden bebouwd. De huidige bedrijfsbestemming biedt echter onvoldoende ruimte om het nieuwe pand en voldoende buitenruimte en parkeerplaatsen te vergunnen. Daarom wordt de kavel met 698 m² uitgebreid voor de aanleg van een parkeerdek. Om dit mogelijk te maken zal het gebied op een juiste manier bestemd dienen te worden. De strook de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'parkeerdek'. Op deze manier wordt een juist juridisch-planologisch kader vastgelegd.

3.4.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant: Het vergroten van de bedrijfspercelen past gezien de situering van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied niet binnen de beleidskaders van de Interim omgevingsverordening. Echter behoort het plangebied binnen het ontwerp Omgevingsverordening wél binnen het stedelijk gebied. Middels deze her begrenzing tonen zowel de provincie, als de gemeente aan dat ontwikkelingen ten plaatse van het plangebied mogelijk zijn.

Regionale bedrijventerreinafspraken Kempengemeenten: De uitbreiding van de kavel betreft 698 m². De bestaande kaveloppervlakte is 4.500 m². Met 5.198 m² betreft het een zeer geringe overschrijding van de door de provincie vastgestelde minimale kavelomvang van 5.000 m². Het verzoek voor uitbreiding van de kavel boven de 5.000 m² is getoetst aan het afwegingskader dat is opgenomen in de regionale bedrijventerreinafspraken en ambities van de Kempengemeenten. In die afspraken is opgenomen dat:

- Nieuwvestiging van een bedrijf op een lokaal bedrijventerrein op bouwrijpe grond boven de 5.000 m² is in principe niet mogelijk, tenzij het bedrijf qua activiteit, aard en omvang niet kan vestigen op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP), niet past binnen het uitgiftebeleid van KBP of het bedrijf een negatieve ruimtelijke uitstraling heeft op het KBP en op een andere locatie in de Kempen wél goed te huisvesten is omdat het op die locatie geen negatieve impact heeft, bijvoorbeeld vanwege vervoersbewegingen en uitstraling.

Op dit moment (december 2021) zijn er geen alternatieve locaties van 5.000 m² in de Kempen beschikbaar. Alle kavels op het regionale bedrijventerrein Kempisch Bedrijvenpark (KBP) zijn verkocht of gereserveerd. De uitbreiding van het bedrijf heeft geen negatieve impact op de uitstraling of op de vervoersbewegingen t.o.v. de bestaande mogelijkheden op de Kleine Hoeven.

- Daarnaast is in het afwegingskader opgenomen dat het in principe onwenselijk is dat grotere bedrijven de ruimte voor kleinere bedrijven op een lokaal (nieuw of bestaand) bedrijventerrein invullen. Doorstroming op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt.

Met een beperkte uitbreiding van de kavel op de Kleine Hoeven kan dit bedrijf toch worden gefaciliteerd en behouden in de Kempen. Het bedrijf wordt niet aangemerkt als een groot bedrijf die ruimte voor kleinere bedrijven ongewenst invult. De kavel van 4.500 m² biedt reeds mogelijkheden voor de vestiging van een middelgroot bedrijf.

Uitvoerbaarheid

Bedrijven en milieuzonering

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bedrijfsperceel voor de realisatie van een parkeerdek. Een parkeerdek valt binnen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter op het gebied van geluid. De meest nabijgelegen milieugevoelige objecten, in dit geval woningen, liggen op circa 90 meter afstand van het beoogde parkeerdek. Daarnaast heeft het naastgelegen bedrijfsperceel al een milieucategorie van 3.2 met een maximale richtafstand van 100 meter. Door de toevoeging van de parkeerfunctie neemt de belasting op de omgeving niet verder toe, en zal het geen negatieve impact op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen hebben.

Bodem

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Op basis van de analyseresultaten van het veldonderzoek blijkt de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd te zijn met zink. Verder zijn er in de boven- en ondergrond analytisch geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en barium. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie.

Natuurwaarden

Het plangebied is buiten de grenzen van Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Wel dient voorafgaand aan de realisatie van toekomstige bebouwing op het plangebied te worden nagegaan of er jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dat houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om middels een AERIUS berekening de effecten van stikstofdepositie door de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden nader te onderzoeken.

Watertoets

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 het 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 1 op 1 plaatsvinden binnen de contouren van het veegplan. Om dit te borgen nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de planregels van het veegplan 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 m².

3.5 Lensheuvel 81, Reusel

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Lensheuvel 81 is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

3.5.1 Planbeschrijving

Initiatief

Aan de Lensheuvel 81 in Reusel staat een ruime woonboerderij uit 1948. Volgens het bestemmingsplan mogen ter plaatse twee woningen aanwezig zijn. Initiatiefnemer heeft echter de wens om de woonboerderij te transformeren naar vijf zelfstandige woonruimten. Middels een verleende vergunning wordt dit mogelijk gemaakt.

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen behorende tot Lensheuvel 81. Kadastraal staan deze percelen bekend als RSL00, sectie C, nummers 3617 en 4467.



Figuur 5: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.6 Bernardusweg 12, Lage Mierde

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Bernardusweg 12 is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

3.6.1 Planbeschrijving

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om een voormalige boterfabriek die later als gemeenschapshuis heeft gefungeerd te her ontwikkelen tot drie grondgebonden woningen en drie appartementen. De nieuwe woningen passen niet binnen de vigerende bestemming 'Maatschappelijk', waardoor een bestemmingsplanherziening is opgesteld.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Bernardusweg aan de oostrand van de kern Lage Mierde. Deze weg fungeert als dorpsentree vanaf de nabijgelegen N269. De bebouwing langs deze weg is overwegend opgetrokken in één bouwlaag met kap, incidenteel uit twee bouwlagen met kap. Kadastraal staat het perceel bekend als MDE02, sectie H, nummer 938. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', vastgesteld op 18 december 2018, heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Figuur 6 toont de begrenzing van het plangebied en een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het nieuwbouwplan voorziet in drie grondgebonden woningen en drie appartementen in het plangebied. Het bestaande gebouw wordt hierbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Zo worden de bouwdelen met kap en kenmerkende elementen, zoals de schoorstenen gehandhaafd. De aanbouw met plat dak aan de westzijde wordt vervangen door bebouwing in één laag met kap in een verschijning die verwantschap heeft met de bebouwing op de kop aan de oostzijde. De bedoeling is om in de toekomst de bestaande bushalte naast het plangebied te verplaatsen. De ruimte die hierdoor vrijkomt zal vervolgens plaats bieden aan een extra groenvoorziening.



Figuur 7: Aanzicht toekomstige situatie vanaf de Bernardusweg

3.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking: Dit plan betreft de realisatie van in totaal zes woningen: drie appartementen en drie grondgebonden woningen. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening: Het voornemen tot ontwikkeling van zes woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019 – 2023: De beoogde ontwikkeling betreft met zes woningen een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden om te voorzien in de behoefte voor Reusel-De Mierden tot 2030 van 565 woningen. Van de beoogde zes woningen worden er drie uitgevoerd als appartement in de sociale huur. Hiermee wordt voldaan aan een voorwaarde in het principebesluit en aan het beleid zoals verwoord in de Kempische Visie op Wonen.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel-De Mierden: Het opknappen van het voormalige boterfabriekje en de herontwikkeling tot zes woningen zorgen voor een betere uitstraling en daarmee een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern Lage Mierde. Daarnaast draagt de vergroening van de aangrenzende openbare ruimte, wat deel uitmaakt van de planontwikkeling, tevens bij aan deze versterking.

Uitvoerbaarheid

Archeologie

Het gebied is op de Erfgoedkaart voor de Kempengemeenten aangeduid met Categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde – historische kern. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. De bestaande laagbouw met plat dak wordt vervangen evenals de fundering van dit bouwdeel. De overige bebouwing blijft staan en wordt gerenoveerd. Het te slopen bouwdeel, waar de grond geroerd wordt, heeft een oppervlakte van 110 m². Nader archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Bodem

Middels het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Ter plaatse van de smalle strook grond tussen de druipranden van de asbestdaken van de aanbouw en de schuur op het belendende perceel aan de zuidzijde van het plangebied dient nog nader asbestonderzoek plaats te vinden. Het onderzoek en eventuele sanering dient te zijn afgerond alvorens een omgevingsvergunning voor de voorgenomen nieuwbouw wordt verleend. Verder zijn in het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw/verbouwing op deze locatie.

Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied en de omgeving is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die belemmeringen oplevert voor de woonkwaliteit. Ook levert de nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning in het plangebied geen beperkingen op voor bedrijvigheid in de omgeving.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische beleidskaart wordt het bestaande gebouw aangemerkt als categorie 3: hoge cultuurhistorische waarden. Door de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke structuur van de Bernardusweg versterkt door toevoeging van groen en een evenwichtige bebouwingsmassa ter plaatse van de boterfabriek. De bebouwing van de voormalige boterfabriek wordt met respect voor de bestaande bebouwing her ontwikkeld.

Externe veiligheid

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is binnen het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen op het plangebied, waardoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Als gevolg van zowel de Bernardusweg als de Kempenbaan (N269) wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Zowel overdrachts- als bronmaatregelen worden niet als doelmatig geacht. Aangezien de Bernardusweg een 30 km/h weg betreft, kan enkel voor de Kempenbaan een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient te worden voldaan aan één van de vijf subcriteria zoals genoemd in het "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder" van de gemeente Reusel-De Mierden. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan bestaande bebouwing vervangt.

Gezondheid

Binnen 250 meter afstand komen geen actieve veehouderijen voor. Daarnaast ligt het meest nabij gelegen pluimveebedrijf op meer dan 2,4 kilometer en de meest nabijgelegen geitenhouderij op circa 2,9 kilometer van het plangebied. Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan de Bernardusweg aanvaardbaar.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van zes nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM). De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laat tevens zien dat de concentraties fijnstof ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

Natuurwaarden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Uit een berekening naar stikstofdepositie blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

Water

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

3.7 Lindestraat 1, Reusel

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Lindestraat 1 is als bijlage 18 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

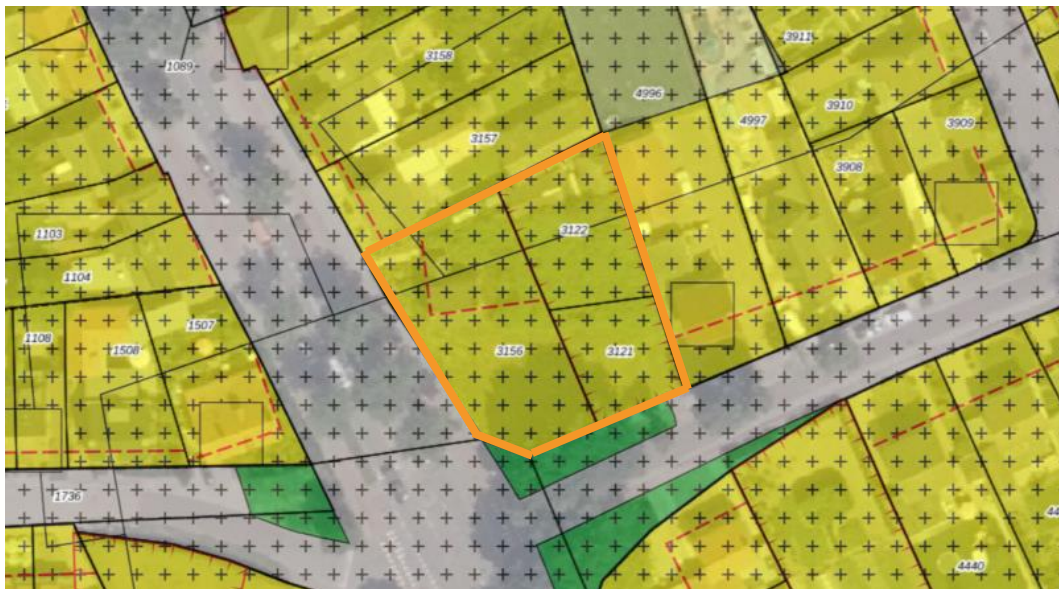
3.7.1 Planbeschrijving

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om zeven woningen toe te voegen aan het perceel Lindestraat 1 in Reusel. De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft weliswaar een woonbestemming, maar de opgenomen bouwmogelijkheden sluiten niet aan op het bebouwingsinitiatief.

Plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Reusel aan de historische bebouwingslinten van de Lindestraat en de Zeegstraat. Beide straten worden gekenmerkt door bebouwing in een gevarieerd beeld. Binnen het plangebied staat een leegstaande woning. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Reusel, sectie A, nummers 3121, 3122 en 3156. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', vastgesteld op 18 december 2018, heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Behoudens het perceel 3156 is aan het plangebied een wijzigingsbevoegdheid toegekend om woningen toe te voegen. Figuur 8 toont de begrenzing van het plangebied en een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van in totaal zeven woningen. De voorgevels worden gesitueerd in de gevellijn van de naastgelegen woningen. De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 vrijstaande en 2 halfvrijstaande grondgebonden koopwoningen, 1 bovenwoning in de geliberaliseerde huursector en 3 woningen in de sociale sector (koop of huur): 1 benedenwoning en 2 grondgebonden woningen.

Parkeren gebeurt op eigen terrein en is voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken met een parkeerterrein achter de woningen aan de Lindestraat. Figuur 9 toont een impressie van de toekomstige opzet en verkaveling van het plangebied.



Figuur 9: Opzet en verkaveling toekomstige situatie

3.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking: Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van zeven woningen. Aangezien het toevoegen van zeven woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening: Het voornemen tot ontwikkeling van zeven woningen is in lijn met het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

Regionaal beleid

Kempische Visie op Wonen 2019-2023: Met de beoogde planontwikkeling wordt, met zeven woningen, voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Reusel-De Mierden. De nieuwe woningen sluiten qua typologie en doelgroep aan op de directe omgeving, bestaande uit lintbebouwing met overwegend vrijstaande en half vrijstaande woningen. Het beoogde aanbod aan woningtypen is divers, daarnaast wordt voorzien in een aandeel goedkope woningen conform de voorwaarden die zijn verwoord in het principebesluit van burgemeester en wethouders van 23 april 2021.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel-De Mierden: Het initiatief op de hoek van de Zeegstraat en de Lindestraat draagt bij aan versterking van de ruimtelijke structuur van de stratenring rond het dorpscentrum. Ook wordt de aanwezigheid van de Lindestraat ruimtelijk meer benadrukt dan thans het geval is, wat recht doet aan het feit dat de Zeegstraat (oude weg naar Hooge Mierde) en de Lindestraat (oude weg naar Hulsel) min of meer evenwaardig waren.

Uitvoerbaarheid

Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018' gedeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (deels Waarde Archeologie 3, deels 4.1). Dit betreft een gebied met een hoge archeologische verwachting. Derhalve is archeologisch onderzoek aan de orde. Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de gemeente Reusel-De Mierden een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied en de omgeving is geen agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die belemmeringen oplevert voor de woonkwaliteit. Ook levert de ontwikkeling binnen het plangebied geen beperkingen op voor bedrijvigheid in de omgeving.

Bodem

Middels het verrichte bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Cultuurhistorie

Het besluitgebied zelf is niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. De nieuwe ontwikkeling werkt ruimtelijk versterkend voor de cultuurhistorisch waardevolle straten waaraan het ligt.

Externe veiligheid

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is binnen het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Ten behoeve van de juridisch-planologische procedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, wanneer bij de indeling van de woningen rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijden, wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het bouwakoestisch onderzoek moet nog worden uitgevoerd, alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend.

Geur

De leefomgeving van het besluitgebied en omgeving is gekwalificeerd als 'goed'. Er zijn twee varkenshouderijen op relatief korte afstand van het besluitgebied gelegen. Het besluitgebied kent in de directe omgeving woonbestemmingen, die op kortere afstand van deze veehouderijen gesitueerd zijn. Deze woningen zijn maatgevend voor de toelaatbare geurbelasting. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw in het besluitgebied.

Gezondheid

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan op de hoek van de Zeegstraat en de Lindestraat aanvaardbaar.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van zeven nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Verder laat de kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties zien dat ter plaatse van het plangebied de gestelde grenswaarde niet wordt overschreden. Hierdoor worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht.

Milieueffectrapportage

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden, zoals benoemd op de D-lijst van het Besluit MER. Er geldt daardoor geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Natuurwaarden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De kortste afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, bedraagt circa 2,6 kilometer. Uit een berekening naar stikstofdepositie blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plaatse. Daarnaast vinden er geen overtredingen plaats van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Wel dienen de werkzaamheden zoveel mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring van nesten (mogelijk aanwezig in de directe omgeving) te voorkomen.

Spuitzones

Binnen 50 meter van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. De kortste afstand van een agrarische bestemming tot het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. Spuitzones vormen daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Water

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De waterbergingsbehoefte, voortkomend uit de bergingseis van het waterschap, kan worden voorzien onder het parkeerterrein in het noordoostelijk deel van het besluitgebied.

3.8 Kloosterstraat 45, Lage Mierde

De ruimtelijke onderbouwing behorende tot de ontwikkeling op het perceel Kloosterstraat 45 is als bijlage 27 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de planbeschrijving, de relevante beleidsaspecten en de omgevingsaspecten.

3.8.1 Planbeschrijving

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Kloosterstraat 45 in Lage Mierde een extra woning te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft weliswaar een woonbestemming, maar de opgenomen bouw mogelijkheden sluiten niet aan op het bebouwingsinitiatief.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kloosterstraat 45 in ten noorden van de kern Lage Mierde. De locatie staat kadastraal bekend als MDE02, sectie H, nummer 1218 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 882 m². Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2'. Figuur 10 toont de begrenzing van het plangebied en een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Met deze herontwikkeling wordt voorzien in de bouw van een bescheiden vrijstaande woning. Deze woning wordt middels een nieuw aan te leggen oprit ontsloten aan de Kloosterstraat. De woning wordt zo gebouwd dat deze levensloopbestendig is. Tevens dient de beeldkwaliteit van de nieuwe woning te passen in de omgeving. Om die reden wordt gekozen voor een bakstenen gevels, deels voorzien van houten gevelbetimmering. Dit benadrukt het landelijke en kleinschalige karakter van de beoogde woning.



Figuur 11: Voorbeeld beeldkwaliteit, gezien vanaf de Kloosterstraat

3.8.2 Ruimtelijke onderbouwing

Beleid

Nationaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking: Dit plan betreft de realisatie van één woning. Daarom wordt onderhavige ontwikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Provinciaal beleid

Interim omgevingsverordening: Het voornemen tot ontwikkeling het toevoegen van één woning op het perceel Kloosterstraat 45 is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De planlocatie is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de hoofdregel dat het toevoegen van nieuwe woningen alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied om zo zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Reusel-De Mierden: Het realiseren van een levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied past binnen de strategische keuzes zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie. De ontwikkeling draagt bij aan een levendige kern en is passend binnen het landelijk karakter van de gemeente.

Uitvoerbaarheid

Archeologie

De planlocatie is volgens de Erfgoedkaart gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen binnen dit gebied is groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Het bouwplan van de beoogde ontwikkeling blijft echter ruimschoots onder de verstoringsgrens van 500 m². Daarmee is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Ter plaatse is sprake van 'gemengd gebied' aangezien het plangebied is gelegen in de nabijheid van hoofdinfrastructuur. In gemengde gebieden mag de richtafstand met één stap worden teruggebracht.

Aan Kloosterstraat 45 is bij de woonfunctie een kantoor gevestigd. Dergelijke bedrijvigheid valt in milieucategorie 1. Hiervoor geldt in gemengd gebied geen richtafstand, waardoor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Bodem

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is een verontreiniging met zink aangetroffen. Om vast de ernst en omvang van de bodemverontreiniging vast te stellen wordt een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Binnen de planlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats en er is geen sprake van waardevolle groenstructuren. De beoogde ontwikkeling doet tevens geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de regio dan wel de cultuurhistorische geografische lijn aan de Kloosterstraat. Deze herontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de planlocatie.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt niet in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid. Het meest nabij gelegen risico-object bevindt zich op een afstand van ruim 750 meter ten zuiden van de planlocatie. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle transportroutes of buisleidingen. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen op het plangebied, waardoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Als gevolg van de nabijgelegen N269 wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Zowel overdrachts- als bronmaatregelen worden niet als doelmatig geacht. Derhalve wordt een hogere waarde aangevraagd bij de gemeente. Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient te worden voldaan aan één van de vijf subcriteria zoals genoemd in het "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder" van de gemeente Reusel-De Mierden. In onderhavige situatie wordt aan deze eis voldaan aangezien het bouwplan een open plek binnen de bebouwde kom van de gemeente opvult.

Geur

In de nabije omgeving van de planlocatie bevinden zich drie veehouderijbedrijven. Zowel de voor- als de achtergrondbelasting zorgen niet voor een belemmering waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt als gevolg van de herontwikkeling van het perceel Kloosterstraat 45 ook geen veehouderijen onevenredig in hun belangen geschaad aangezien tussen de planlocatie en de veehouderijen reeds geurgevoelige objecten liggen.

Gezondheid

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een endotoxinecontour van een veehouderij. De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 260 meter en in de directe omgeving bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Daarnaast zijn er geen geitenhouderijen binnen een straal van 2 km en wordt in de directe omgeving geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het aspect gezondheid vormt daardoor geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Er wordt één woning gerealiseerd binnen de planlocatie, waardoor de herontwikkeling valt binnen het begrip NIBM. Daarnaast tonen de jaargemiddelde cijfers van concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} binnen de planlocatie en de directe omgeving aan dat er sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit.

Milieueffectrapportage

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden, zoals benoemd op de D-lijst van het Besluit MER. Er geldt daardoor geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert.

Natuurwaarden

Gelet op het kleinschalig karakter van de ontwikkeling, binnen het stedelijk gebied, de omvang, het effectbereik en de afstand tot het nabijgelegen Natura 2000-gebied Kempenland-West zijn negatieve externe effecten als licht-, trillings- en geluidshinder uit te sluiten. Daarnaast blijkt uit een stikstofberekening dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

De beoogde woning wordt gerealiseerd ter plaatse van grasland. Ter plaatse is geen sprake van opgaande beplanting of bebouwing. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat zich ter plaatse verblijf- of nestelplaatsen van beschermde diersoorten bevinden. Er worden enkele soorten verwacht die gebruik maken van de planlocatie zoals konijn, egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Water

De planlocatie is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Wel geldt er een waterbergingseis ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Met de beoogde herontwikkeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd, met bijbehorende ontsluiting, parkeerplaatsen, bijgebouwen en erfverharding. Verwacht wordt dat het bouwplan resulteert in circa 313 m² aan verhard oppervlak. Vanuit het vGRP geldt een bergingseis van 20 mm. Voor het plangebied betreft het derhalve een bergingseis van $313 \times 0,020 = 6,26 \text{ m}^3$ en deze bergingsvoorziening dient gerealiseerd te worden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 100-120 cm/m. Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op het exacte aantal vierkante meter aan nieuwe verharding en de daaruit volgende waterbergingseis. Voorzien kan worden in berging op eigen terrein.

3.9 Draaiboom 49, Lage Mierde

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

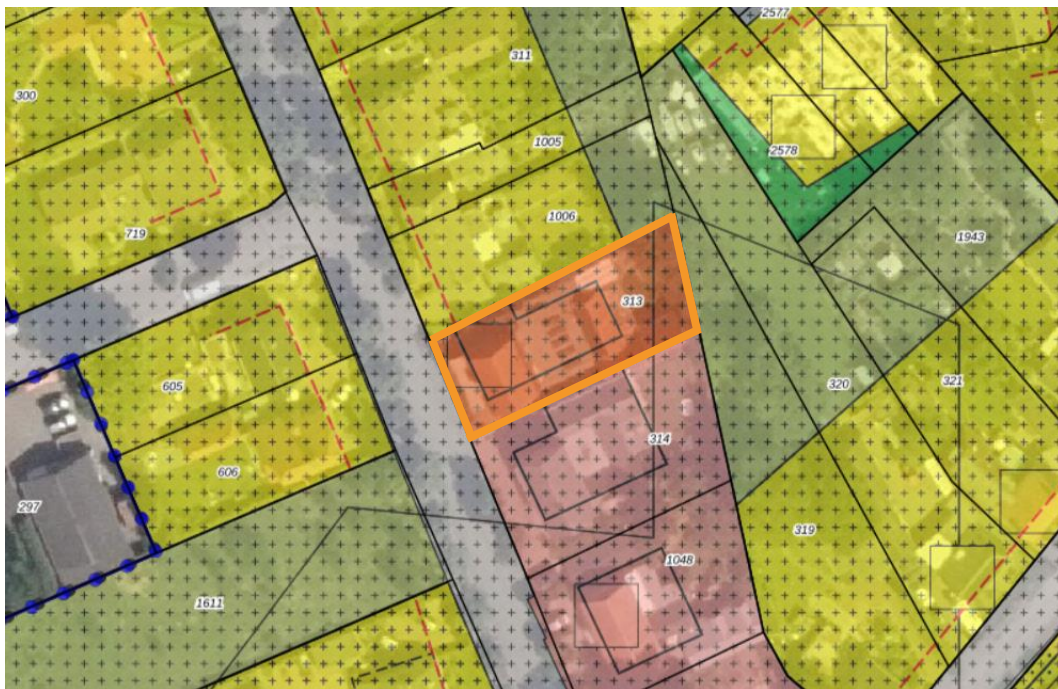
3.9.1 Planbeschrijving

Initiatief

Deze ontwikkeling betreft het wijzigen van de vigerende horecabestemming naar een woonbestemming ter plaatse van het perceel Draaiboom 49 in Lage Mierde. Het betreffende pand staat al meerdere jaren te koop maar dit wordt gehinderd door de vigerende horecabestemming. Potentiële kopers willen graag het pand primair als woning gebruiken om daarbij als nevenactiviteit logies aan te bieden. Binnen de woonbestemming is een bed & breakfast toegestaan.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan zuidkant van de kern Lage Mierde, aan het historische bebouwingslint de Draaiboom. Het perceel staat kadastraal bekend als MDE02, sectie H, nummer 313 en heeft een oppervlakte van 700 m². Het pand bestaat uit een woongedeelte en het voormalige café 'het clubke'. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018', heeft het plangebied de bestemming 'Horeca' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca van categorie a' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Figuur 12 toont de begrenzing van het plangebied en een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 12: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Toekomstige situatie

Het bestaande pand zal in de toekomstige situatie gehandhaafd worden. Naast het woongedeelte, zal een gedeelte ingericht worden als bed & breakfast. Het betreft een kleinschalige voorziening met twee kamers. In een verdere toekomst bestaat er de wens om daarnaast een kleinschalige horecavoorziening te realiseren, zoals de verkoop van eten en drinken aan de gasten en het organiseren van buurtgerichte activiteiten. Ten behoeve van de beoogde situatie zullen er met name in pandige aanpassingen gedaan worden. Het bestaande pand zal niet uitgebreid worden en er zal geen extra bebouwing op het perceel opgericht worden. Daarnaast zal er geen toename van het aantal verkeersbewegingen zijn en voorzien de aanwezige parkeerplaatsen op het eigen terrein in de toekomstige parkeerbehoefte.

3.10 Gemeentehuis Reusel

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

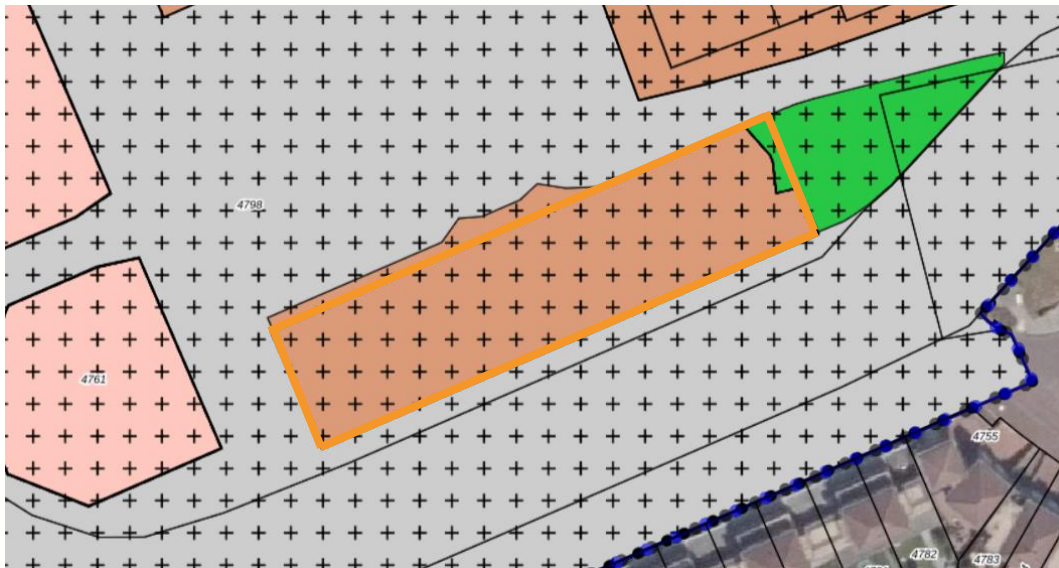
3.10.1 Planbeschrijving

Initiatief

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Centrum Reusel' (vastgesteld op 2 november 2021) is een ambtshalve wijziging niet volledig verwerkt. Voorliggend veegplan corrigeert de omissie in de noordoostelijke begrenzing van het bouwvlak van het gemeentehuis in Reusel, waardoor de begrenzingen van de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' worden aangepast.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Kerkplein 3 in het centrum van de kern Reusel. De locatie staat kadastraal bekend als RSL00, sectie A, nummer 4798 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.923 m². In figuur 13 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.11 Averbodelaan 2, Hooge Mierde

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.11.1 Planbeschrijving

Initiatief

De ontwikkeling betreft de verkoop van een reststuk groen aan de eigenaren van het perceel Averbodelaan 2, in Hooge Mierde. De huidige bestemming van het perceel zal daarbij veranderen van 'Groen' naar 'Wonen'.

Plangebied

Het plangebied betreft een groenstrook naast het perceel behorende tot Averbodelaan 2 in Hooge Mierde. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als MDE02, sectie E, nummer 4241.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.12 De Braken 7, Reusel

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.12.1 Planbeschrijving

Initiatief

De ontwikkeling betreft de verkoop van een reststuk groen aan de eigenaren van het perceel De Braken 7, in Reusel. De huidige bestemming van het perceel zal daarbij veranderen van 'Groen' naar 'Wonen' en 'Tuin'.

Plangebied

Het plangebied betreft een groenstrook naast het perceel behorende tot De Braken 7 in Reusel. Kadastraal staat het betreffende perceel bekend als RSL00, sectie C, nummer 5059.



Figuur 15: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.13 Beemden 27-29, Reusel

Gezien de minimale ruimtelijke impact is voor deze ontwikkeling geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3.13.1 Planbeschrijving

Initiatief

Al sinds 1974 is aan Beemden 27 een huisartsenpraktijk aanwezig. Hiervoor is in 1974 een bouwvergunning verleend voor het realiseren hiervan. In 2000 is nog een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de praktijk. Beide bouwvergunning zijn verleend op grond van het destijds nog geldende 'Uitbreidingsplan in Onderdelen'. Een huisartsenpraktijk wordt aangemerkt als een 'aan huis gebonden beroep'. De betreffende praktijk is echter zo'n 200 m², en daarmee veel groter dan de toegestane 30 m² voor een aan huis gebonden beroep.

De ontwikkeling betreft het planologisch borgen van het huidige gebruik ter plaatse van Beemden 27-29. Het betreffende perceel krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2'. In de specifieke gebruiksregels wordt omschreven dat ter plaatse van deze aanduiding een aan huis verbonden beroep in de vorm van een huisartsenpraktijk is toegestaan met een omvang van maximaal 200 m².

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel behorende tot Beemden 27-29 in Reusel. Kadastraal staat het perceel bekend als RSL00, sectie C, nummer 4642.



Figuur 16: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

3.14 Algemene aanpassingen

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (vastgesteld op 18 december 2018) worden een aantal algemene aanpassingen aan de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Tuin' en aan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2'.

Groen

Binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden onder meer bestemd voor 'in- en uitritten voor aangrenzende woondoeleinden'. Enkele bedrijfspercelen hebben echter ook in- en uitritten door een groenbestemming heen liggen. In dat kader geldt ook dat aanleg van een inrit niet alleen ten behoeve van woondoeleinden mogelijk moet zijn, maar ook voor bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden. Voorliggend veegplan herstelt deze beperking voor het stedelijk gebied van de gemeente.

Tuin

Binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' is het realiseren van bijbehorende bouwwerken binnen de tuinbestemming niet mogelijk. Dit is een bewuste keuze geweest. Achteraf is echter geconstateerd dat de begrenzing van de bestemming 'Tuin' niet overal even goed uitpakt en dat het in sommige gevallen toch niet bezwaarlijk hoeft te zijn dat er een bijbehorend bouwwerk wordt opgericht. Voorliggend veegplan voegt met een afwijkmogelijkheid de mogelijkheid toe om aan de hand van gestelde voorwaarden bijbehorende bouwwerken op te richten binnen de tuinbestemmingen binnen het stedelijk gebied van de gemeente.

Waarde-Archeologie

Het huidige erfgoedbeleid inclusief de erfgoedbeleidskaarten (bestaande uit de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische beleidskaart) is Kempenbreed vastgesteld in 2011. De nieuwe erfgoednota, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2021, inclusief de geactualiseerde erfgoedbeleidskaarten betreft een actualisatie en een uitbreiding van het vorige beleid. Middels dit veegplan worden voormalige grenswaarden voor onderzoeksplicht aangepast van 30cm-MV en 50cm-MV zijn in het huidige 40cm-MV. Op deze manier sluiten de grenswaarden beter aan bij het aanlegvergunningenstelsel en bij normaal agrarisch gebruik. Deze aanpassing is dus ingegeven vanuit de praktijk.

4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.2 Bestemmingen

Bedrijventerrein

De gronden met de bestemming bedrijventerrein bieden de mogelijkheid voor het accommoderen van bedrijven genoemd in Bijlage 2 van de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de milieucategorieën 2 en 3.1.

Groen

De voor 'Groen' bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, in- en uitritten voor aangrenzende doeleinden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, extensief recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor achtertuinen met diepe(re) woonpercelen. Voortuinen, zijtuinen etc. vallen binnen de bestemming 'Wonen'. De tot 'Tuin' bestemde gronden mogen worden gebruikt als tuin, erf en terrein bij woningen, waarbij het aanbrengen van verhardingen wordt beperkt.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De hoogte van erfafscheidingen is in lijn met de regeling zoals binnen de bestemming 'Wonen'. De erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn, met uitzondering van de gronden die voor de voorgevelrooilijn van woningen zijn gelegen. Hiervoor geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen. Herinrichting van de wegen is, als daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Op deze gronden zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen voor de percelen waar bouwwerken (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde) mogen worden opgericht en voor gronden die gebruikt mogen worden als tuin of erf behorende bij de woning. Om te voorkomen dat op grote percelen bijbehorende bouwwerken op een te grote afstand van het hoofdgebouw worden opgericht, geldt voor het bestemmingsvlak 'Wonen' een diepte van maximaal 40 meter. Zo blijft de bebouwing geclusterd op het perceel.

Uitsluitend achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn mag het hoofdgebouw gebouwd worden. Binnen het bestemmingsvlak mogen maximaal het bestaande aantal legale woningen worden opgericht, tenzij anders aangeduid.

Verder gelden voor de bestemmingsvlakken op de verbeelding de volgende uitgangspunten:

- De woningtypologieën zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding.
- Standaard wordt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Uitzondering hierop zijn bestaande hoofdgebouwen die al op een kortere afstand van de perceelsgrens liggen. Dan geldt de bestaande afstand.
- Voor hoofdgebouwen geldt een standaard diepte van 12 meter bij aaneengesloten woningen en 15 meter bij vrijstaande woningen.
- De maximale goot- en bouwhoogte zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden, tenzij anders aangeduid.

Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Wonen' (achter de achtergevel van de woning) mag voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 150 m². Bij grotere percelen is een maximum oppervlak van 200 m² toegestaan. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter, tenzij het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak. Dan geldt voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,2 meter. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Waarde - Archeologie

Overeenkomstig de archeologische verwachtingen- en waardenkaart behorend tot de erfgoednota van de gemeente Reusel-De Mierden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2021 zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de bescherming van de archeologische waarden. Dit bestemmingsplan bevat de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 t/m 5. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Voor de bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig de erfgoednota, per dubbelbestemming.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Voor de particuliere initiatieven binnen onderhavig bestemmingsplan zijn anterieure overeenkomsten afgesloten, zodat er voor die initiatieven geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6 Procedure

Vooroverleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Zowel de provincie Noord-Brabant als het Waterschap De Dommel hebben opmerkingen gemaakt over de ontwikkeling op het bedrijventerrein Kleine Hoeven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 3.4 van de toelichting en in de voor deze ontwikkeling opgestelde ruimtelijke onderbouwing (bijlagen 1 en 4). Daarnaast is op verzoek van het Waterschap in artikel 22 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van voldoende hemelwaterberging. De veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft geen aandachtspunten vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 juni 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Reusel-De Mierden. In deze periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gebundeld in een nota zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In deze nota staat de inhoudelijke reactie en of het ontwerpbestemmingsplan hierop is aangepast.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022' in de vergadering van 4 oktober 2022 gewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 2: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 4: Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Analyse waterberging
- Bijlage 5: Lensheuvel 81 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 6: Lensheuvel 81 - Omgevingsdialoog
- Bijlage 7: Bernardusweg 12 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 8: Bernardusweg 12 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9: Bernardusweg 12 - Briefrapportage bodemonderzoek
- Bijlage 10: Bernardusweg 12 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 11: Bernardusweg 12 - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 12: Bernardusweg 12 - Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 13: Bernardusweg 12 - AERIUS aanlegfase
- Bijlage 14: Bernardusweg 12 - AERIUS gebruiksfase
- Bijlage 15: Bernardusweg 12 - Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 16: Bernardusweg 12 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 17: Bernardusweg 12 - Besluit milieueffectrapportage
- Bijlage 18: Lindestraat 1 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 19: Lindestraat 1 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 20: Lindestraat 1 - Briefrapportage bodemonderzoek
- Bijlage 21: Lindestraat 1 - Archeologisch bureau en booronderzoek
- Bijlage 22: Lindestraat 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 23: Lindestraat 1 - Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 24: Lindestraat 1 - Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 25: Lindestraat 1 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 26: Lindestraat 1 - Besluit milieueffectrapportage
- Bijlage 27: Kloosterstraat 45 - Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 28: Kloosterstraat 45 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 29: Kloosterstraat 45 - Nader bodemonderzoek

Bijlage 30: Kloosterstraat 45 - AERIUS-berekening

Bijlage 31: Kloosterstraat 45 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 32: Kloosterstraat 45 - Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 33: Nota van Zienswijzen

Bijlage 1

Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 2

Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3

Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4

Bedrijventerrein Kleine Hoeven - Analyse waterberging

Bijlage 5

Lensheuvel 81 - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 6

Lensheuvel 81 - Omgevingsdialoog

Bijlage 7

Bernardusweg 12 - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 8

Bernardusweg 12 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9

Bernardusweg 12 - Briefrapportage bodemonderzoek

Bijlage 10

Bernardusweg 12 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 11

Bernardusweg 12 - Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 12

Bernardusweg 12 - Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 13

Bernardusweg 12 - AERIUS aanlegfase

Bijlage 14

Bernardusweg 12 - AERIUS gebruiksfase

Bijlage 15

Bernardusweg 12 - Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 16

Bernardusweg 12 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 17

Bernardusweg 12 - Besluit milieueffectrapportage

Bijlage 18

Lindestraat 1 - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 19

Lindestraat 1 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 20

Lindestraat 1 - Briefrapportage bodemonderzoek

Bijlage 21

Lindestraat 1 - Archeologisch bureau en booronderzoek

Bijlage 22

Lindestraat 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 23

Lindestraat 1 - Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 24

Lindestraat 1 - Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 25

Lindestraat 1 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 26

Lindestraat 1 - Besluit milieueffectrapportage

Bijlage 27

Kloosterstraat 45 - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 28

Kloosterstraat 45 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 29

Kloosterstraat 45 - Nader bodemonderzoek

Bijlage 30

Kloosterstraat 45 - AERIUS-berekening

Bijlage 31

Kloosterstraat 45 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 32

Kloosterstraat 45 - Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 33

Nota van Zienswijzen



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E **T** 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven **I** accentadviseurs.nl