

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 27 mei 2025



Situering en omvang plangebied (bron: EK stedenbouw en landschap)

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 27 mei 2025
nummer
mij bekend,
de griffier,

mevrouw I.A.C. de Groot.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde”	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Ontvangen zienswijzen	3
3.2	Conclusies zienswijzen	3
3.3	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	5
4.1	Toelichting	5
4.2	Planregels	6
4.3	Verbeelding	6
5.	Aanpassingen	8
5.1	Toelichting	8
5.2	Planregels	8
5.3	Verbeelding	12

Bijlagen

1. Bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Gemeenteblad 22 december 2023;
2. Rectificatie bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Gemeenteblad 28 december 2023.

1. Bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde”

Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” maakt het realiseren van een nieuwe woningbouwlocatie aan de rand van de dorpskern Hooge Mierde mogelijk. De woningbouwlocatie ligt aan de Leendestraat/Sint Cornelisstraat. Het bestemmingsplan voorziet met 94 woningen in de woningbehoefte in Hooge Mierde voor een langere termijn. Het gaat daarbij zowel om de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte.

Kwantitatief voorziet het plan in 94 woningen.

Kwalitatief voorziet het plan in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen, levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen, met een onderscheid naar sociale, betaalbare en vrije sector woningen, volgens de op 2 juli 2024 vastgestelde Kempische visie op wonen 2024-2028, een plek krijgen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 22 december 2023 [een bekendmaking](#) gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en in D’n Uitkijk. Op 27 december 2023 heeft er een [rectificatie](#) van de bekendmaking plaatsgevonden. Hierin is opgenomen dat het naast het kenbaar maken van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan het ook mogelijk is om zienswijzen kenbaar te maken over de voorgenomen grenswijziging werkingsgebied van de provinciale Interim Omgevingsverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC ‘s-Hertogenbosch;
2. Indiener 2, mede namens Natuur- en Weidevogelvereniging Reusel-De Mierden (NWR).

3.2 Conclusies zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Beoordeling zienswijzen

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

3.3.1 Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Datum zienswijze: 22 januari 2024, C2328316/5847515

Ontvangen: 31 januari 2024, 24.01262

A. Samenvatting

Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk gebied mogelijk maakt gepaard gaat met een fysieke

verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of van de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering gaat uit van fysieke maatregelen in het Landelijk gebied. De kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkeling bestaat uit een afwaardering van de ondergrond enerzijds en anderzijds uit de aanplant met bosplantsoen en de aanleg van een poel. Voor wat betreft de aanplant met bosplantsoen en de aanleg van een poel (tevens wadi) is sprake van fysieke maatregelen. Afwaardering van gronden betreft echter geen fysieke maatregel. Gedeputeerde Staten vragen daarom om de plantoelichting op dit punt aan te passen en indien nodig met alternatieve inrichtingsvoorstellen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap te komen.

B. Beoordeling

De provincie Noord-Brabant heeft ter uitvoering van de regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in 2011 de handreiking Kwaliteitsverbetering landschap opgesteld. In deze handreiking is onder andere beschreven dat bij landschappelijke inrichting het meenemen van de afwaardering van de gronden als redelijk wordt geacht. Zo is in paragraaf van 4.2 van de handreiking onder kopje 'inrichting en beheer' het volgende beschreven:

"Bij het bepalen van de omvang van de landschapsmaatregel is het wenselijk om niet alleen de kosten voor de aanleg maar ook de kosten voor het beheer en instandhouding van met name groen blauwe maatregelen te betrekken. Hierbij kan de vergoedingensystematiek die voor het stimuleringskader groenblauwe diensten is uitgewerkt behulpzaam zijn. In deze systematiek wordt niet alleen rekening gehouden met de kosten van de aanleg en inrichting van de landschapsmaatregelen maar ook met de inbreng van grond en het beheer van de aangelegde elementen".

Verder moet ook nog worden opgemerkt dat in toelichting bij het bestemmingsplan het beheer van de landschapselementen niet is meegerekend in de investering. Volgens de hiervoor aangehaalde handreiking mag dit ook worden ingebracht. Hieraan is niet toegekomen omdat er al sprake is van een grotere investering dan noodzakelijk op basis van de handreiking. Feitelijk is de investering dus nog groter. Kortom er wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' ingevolgde de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

C. Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.1 Zienswijze indiener 2

Datum zienswijze: 29 januari 2024

Ontvangen: 22 januari 2024, 24IK.0127

A. Samenvatting

De zienswijzen betreft de volgende vragen over het natuur-inclusief bouwen en realiseren van de woningbouwontwikkeling:

1. Wordt er bij de nieuwbouw van de huizen gezorgd voor meerdere ruimtes in de huizen voor verblijfplaatsen van vleermuizen?
2. Kan er in de nieuwbouwwijk zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met de inrichten van het openbaar groen voor de steenuil, de vleermuizen en marterachtigen?
3. Kan er bij de wadi's gezorgd worden voor een inheemse beplanting afgestemd op de oorspronkelijke beplanting omgeving Reusel-De Mierden, waaronder in ieder geval grote wederik en grote kattenstaart?
4. Is er aan de rand van het plangebied ruimte voor een natuurtuin mede bedoeld als een wandelgebied voor alle inwoners?

B. Beoordeling

Tussen de ontwikkelaar en de Natuur- en Weidevogelvereniging Reusel-De Mierden (hierna: NWR) heeft een gesprek plaatsgevonden. In dit gesprek heeft de ontwikkelaar aan NWR toegezegd dat zij betrokken worden bij het nog op te stellen groenplan. Onderstaande beantwoording van de vragen wordt hierin meegenomen.

1. Er worden vleermuiskasten in de daarvoor geschikte gevels van de nieuwe woningen gebouwd;

2. Waar mogelijk wordt de openbare ruimte ingericht met landschapselementen ter bevordering van de steenuil, vleermuizen en marterachtigen;
3. De wadi's, maar ook andere delen waar kruidenrijk grasland voorzien is, worden ingezaaid met een inheems en gebiedseigen zaaimengsel. De grote wederik en grote kattenstaart kunnen daar onderdeel van zijn;
4. Aan de rand van het plangebied wordt geen natuurtuin en wandelgebied aangelegd. Gekozen is voor een landschappelijke inrichting met wadi's en boomgroepen.

C. Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven.

4.1 Toelichting

1. De toelichting bevat meerdere bijlagen. Het betreft hier de milieu-planologische haalbaarheidsonderzoeken. Het overzicht hiervan ontbreekt in de inhoudsopgave. Deze nemen we alsnog in de inhoudsopgave op.
2. Op 1 januari 2024 is de "TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant"¹ met planidn: NL.IMRO.9930.TAMOvrNBrabant-va01 in werking getreden. Nadien hebben er nog een kaart- en regelwijziging plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze aanpassingen van de provinciale regelgeving verwerken we in paragraaf 4.2.1 en daar waar nodig passen we de paragraaf hierop aan;
3. Op 17 september 2024 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de "TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant - kaartaanpassingen 2024"² met planidn: NL.IMRO.9930.Ovrwijzkaarten2024-va01 vastgesteld. Hiermee hebben Gedeputeerde Staten verschillende kaartaanpassingen doorgevoerd vanwege benodigde actualisaties, zoals van het stedelijk gebied, waarbij ontwikkelingen zoals nieuwe woonwijken op de kaart worden gezet. Een van deze kaartaanpassingen betreft een herbegrenzing van de provinciale gebiedsaanduidingen 'Landelijk gebied' en 'Stedelijk gebied' ter plaatse van het plangebied. Het hele plangebied ligt hierdoor binnen 'Stedelijk gebied'. Dit verwerken we in paragraaf 4.2.1 en daar waar nodig passen we de paragraaf hierop aan;
4. Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad de Kempische visie op Wonen 2024-2028 vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de Kempische Visie op Wonen 2019-2023. Dit verwerken we in paragraaf 4.3.2 en daar waar nodig passen we de paragraaf hierop aan;
5. Bij uitspraken van 18 december 2024 ([ECLI:NL:RVS:2024:4923](#) en [ECLI:NL:RVS:2024:4909](#)) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State haar rechtspraak over 'intern salderen' gewijzigd. De gevolgen hiervan verwerken we in paragraaf 5.3 Ecologie, onderdeel stikstof;
6. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft nog een archeologische opgraving plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan verwerken we in paragraaf 5.11 van de toelichting;
7. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft nog een actualisatie van het waterplan plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan verwerken we in paragraaf 5.13 van de toelichting. Ook voegen we de laatste versie van het waterplan als bijlage bij de toelichting;
8. De bijlagen 7 t/m 12 (stikstofmemo en -berekeningen) en 20 (Beeldkwaliteitsplan Landschap) bij de toelichting, worden vervangen. De stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met een oude versie van Aeries Calculator. De geactualiseerde berekeningen vervangen de verouderde versies. Het Beeldkwaliteitsplan landschap van 12 december 2023 en het Beeldkwaliteitsplan architectuur van 9 juni 2022 zijn inmiddels samengevoegd tot één gezamenlijk beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocatie De Rogge Wieken Hooge Mierde.

¹ Het betreft hier de officiële naamgeving van de provinciale Omgevingsverordening. Deze is gebaseerd op de Omgevingswet. Hierbij heeft de provincie gekozen voor de zogeheten TAM-IMRO-systematiek.

² Zie voetnoot 1.

4.2 Planregels

9. Om de begrippen in artikel 1 in overeenstemming te brengen met de bestemmingen en aanduidingen volgens de verbeelding en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voegen we de begrippen 'bestaand maaiveld', 'cultuurhistorische waarden en kenmerken', 'duplex', 'extensief recreatief medegebruik', 'landschapswaarden/landschappelijke waarden', '(openbare) nutsvoorziening', 'sociale huurwoning' en '(vollegronds)fruit en/of boomteelt' toe;
10. Het bestemmingsplan voorziet niet in patiowoningen. In artikel 1 komt daarom het begrip patiowoning te vervallen;
11. In artikel 1 wijzigen we in het begrip 'halfopen bebouwing' het maximaal aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen van 3 naar 4;
12. Voor een passende aansluiting van de begrenzingen van dit bestemmingsplan met aangrenzende bestemmingsplannen voegen we binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' toe;
13. Voor een binnen het plangebied geplande trafo voegen we de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toe;
14. Binnen het plangebied komen geen bergbezinkbassin en religieuze bouwwerken. Om deze reden vervallen binnen de bestemming 'Groen' in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheden voor een bergbezinkbassin en een religieus bouwwerk;
15. Het plangebied bestaat uit twee fasen. De eerste fase betreft het zuidwestelijk deel van het plangebied. Voor deze fase is het typologie en aantal woningen per bestemmingsvlak bekend. In totaal gaat het hierbij om maximaal 50 woningen. Van de tweede fase in noordoostelijke deel van het plangebied zijn wel het maximaal aantal woningen (44) en het typologie woningen per bestemmingsvlak bekend, maar nog niet de exacte aantallen per bestemmingsvlak. Uit het oogpunt van flexibiliteit passen we in de tabel voor hoofdgebouwen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' de bepaling over het aantal wooneenheden zodanig aan dat het totale aantal woningen binnen het plangebied niet meer dan 94 woningen bedragen en het aantal woningen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal 44 woningen' maximaal 44 mag bedragen;
16. Het bestemmingsplan voorziet niet in patiowoningen. Om deze reden vervallen in de tabel voor hoofdgebouwen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' de bepalingen over de diepte, bouwhoogte en dakhelling voor patiowoningen;
17. Uitgangspunt is dat het parkeren zo veel als mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Om dit te borgen vervangen we in de tabel voor bijbehorende bouwwerken (inclusief) 1 carport en overkappingen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' de bepaling over de situering dat bij vrijstaande hoofdgebouwen één zijstrook tot aan de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw vrij moet blijven van bebouwing door een bepaling dat bij vrijstaande hoofdgebouwen binnen het bouwperceel ruimte moet zijn voor het parkeren van twee auto's;
18. Om het hiervoor genoemde uitgangspunt voor het parkeren op eigen terrein te borgen, voegen we in de tabel voor bijbehorende bouwwerken (inclusief) 1 carport en overkappingen zoals opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' bij de bepaling over carports toe dat deze uitsluitend achter de voorgevelrooilijn mogen worden gerealiseerd;
19. Op basis van de uitkomsten van de archeologische onderzoeken en archeologische opgraving komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' te vervallen en wordt een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegevoegd.

4.3 Verbeelding

20. Op 17 september 2024 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de "TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant - kaartaanpassingen 2024"³ met planid: NL.IMRO.9930.Ovrwijzkaarten2024-va01 vastgesteld. De wijzigingsverordening bevat wijzigingen en correcties die onder de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten vallen. Hiermee hebben Gedeputeerde Staten verschillende kaartaanpassingen doorgevoerd vanwege benodigde actualisaties, zoals van het stedelijk gebied, waarbij ontwikkelingen zoals nieuwe woonwijken op de kaart worden gezet. Een van deze kaartaanpassingen betreft een herbegrenzing van de provinciale gebiedsaanduidingen 'Landelijk gebied' en 'Stedelijk gebied' ter plaatse van het plangebied. Het hele plangebied ligt hierdoor binnen 'Stedelijk gebied'. Als gevolg hiervan schrappen we de gebiedsaanduidingen 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te

³ Zie voetnoot 1.

- verwijderen Landelijk gebied' en 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied';
21. Voor een passende aansluiting van de begrenzingen van dit bestemmingsplan met aangrenzende bestemmingsplannen voegen we binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' toe;
 22. Voor een binnen het plangebied geplande trafo voegen we de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toe;
 23. Het plangebied bestaat uit twee fasen. De eerste fase betreft het zuidwestelijk deel van het plangebied. Voor deze fase is het typologie en aantal woningen per bestemmingsvlak bekend. In totaal gaat het hierbij om maximaal 50 woningen. Van de tweede fase in noordoostelijke deel van het plangebied zijn wel het maximaal aantal woningen (44) en het typologie woningen per bestemmingsvlak bekend, maar nog niet de aantallen per bestemmingsvlak. Uit het oogpunt van flexibiliteit nemen we om deze reden voor zes bestemmingsvlakken 'Wonen' de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal 44 woningen' op;
 24. In het bestemmingsvlak 'Wonen' grenzend aan de percelen St. Cornelisstraat 24 tot en met 30 worden niet vijf maar vier woningen gerealiseerd. Als gevolg hiervan passen we binnen dit bestemmingsvlak de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden' aan. Ook verkleinen we dit bestemmingsvlak als gevolg hiervan en verruimen we het bestemmingsvlak 'Tuin' achter het perceel St. Cornelisstraat 24.
 25. Binnen het ten zuidwesten van de bestemming 'Groen' gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' worden geen duplexwoningen gerealiseerd. Als gevolg schrappen we de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – duplexwoning' binnen dit bestemmingsvlak;
 26. Binnen het ten bestemmingsvlak 'Wonen' grenzend aan de percelen Leendestraat 15, 17 en 19 worden alleen nog rijwoningen gerealiseerd. Als gevolg hiervan schrappen we de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduidingen – open/halfopen' en 'specifieke bouwaanduiding – duplex' binnen dit bestemmingsvlak;
 27. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit en om daarmee te kunnen voldoen aan de woningbouwprogrammering volgens de Kempische Visie op Wonen 2024-2028 nemen we binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal 44 woningen' de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – sociale huur' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – duplexwoning' op;
 28. In het zuidoostelijk deel van het plangebied verruimen we de bestemming 'Verkeer' om in meer parkeerplaatsen te kunnen voorzien;
 29. Op basis van de conclusie en aanbevelingen uit het 'Natuuronderzoek Leendestraat Hooge Mierde' door Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V. van 12 oktober 2023 is op een deel van het plangebied gebiedsaanduiding 'overige zone – ontheffing wet natuurbescherming' opgenomen. Uit het kaartmateriaal zoals opgenomen in bijlagen 1, 2 en 3 van genoemd onderzoek blijkt dat de verblijfplaatsen en de bunzing, steenmarter en steenuil en ook de vliegroutes van de vleermuizen groter zijn dan de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'overige zone – ontheffing wet natuurbescherming'. Hieruit vloeit voort dat deze gebiedsaanduiding op een groter deel van het plangebied gelegd moet worden;
 30. Op basis van de uitkomsten van de archeologische onderzoeken en archeologische opgraving komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' te vervallen en wordt een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegevoegd;
 31. Een groot deel van het plangebied is aangemerkt als archeologisch waardevol. Binnen dit gebied zijn de wadi binnen de bestemming 'Groen', het toe te voegen perceel met de bestemming 'Agrarisch' en het perceel met de bestemming 'Tuin' niet onderzocht. Deze krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. Aan de inhoudsopgave voegen we een opsomming van de bijlagen toe;
2. We actualiseren paragraaf 4.2.1 op basis van de op 1 januari 2024 in werking getreden “TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant”⁴ met planidn: NL.IMRO.9930.TAMOvrNBrabant-va01 en de nadien plaatsgevonden kaart- en regelwijziging;
3. We actualiseren paragraaf 4.2.1 op basis van de op 17 september 2024 vastgestelde “TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant - kaartaanpassingen 2024”⁵ met planidn: NL.IMRO.9930.Ovrwijzkaarten2024-va01;
4. We actualiseren paragraaf 4.3.2 op basis van de op 2 juli 2024 vastgestelde Kempische Visie op Wonen 2024-2028;
5. We actualiseren paragraaf 5.3 Ecologie, onderdeel stikstof, op basis van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2024 ([ECLI:NL:RVS:2024:4923](#) en [ECLI:NL:RVS:2024:4909](#));
6. We actualiseren paragraaf 5.11 op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde archeologische opgravingen;
7. We actualiseren paragraaf 5.13 op basis van de laatste versie van het waterplan. Deze laatste versie voegen we toe als bijlage bij de toelichting;
8. We vervangen de bijlagen 7 t/m 12 (stikstofmemo en -berekeningen) en 20 (Beeldkwaliteitsplan).

5.2 Planregels

9. In artikel 1 voegen we de begrippen ‘cultuurhistorische waarden en kenmerken’, ‘duplex’, ‘extensief recreatief medegebruik’, ‘landschapswaarden/landschappelijke waarden’, ‘(openbare) nutsvoorziening’, ‘sociale huurwoning’ en ‘(vollegronds)fruit en/of boomteelt’ toe, luidende:

bestaand maaiveld

maaiveldhoogte zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 ‘Nieuwe planhoogtes nav onderzoek archeologie’

cultuurhistorische waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

duplex

een woning die gesplitst is in twee deelwoningen;

extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden, zonder nachtverblijf, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming;

landschapswaarden/landschappelijke waarden

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang. Bij de beoordeling van initiatieven vormen - met betrekking tot de bescherming en ontwikkeling landschapswaarden/ landschappelijke waarden - de gebiedspaspoorten, als opgenomen in Nota Ruimtelijke Kwaliteit, mede het toetsingskader;

(openbare) nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje, een verdeelstation, transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening;

sociale huurwoning:

huurwoning zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1., lid d van het Besluit ruimtelijke ordening, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

⁴ Zie voetnoot 1.

⁵ Zie voetnoot 1.

(vollegronds)fruit en/of boomteelt

het telen van fruit (fruitteelt) en/of het telen van bomen, struiken en aanverwante houtgewassen (boomteelt); voorzover dat niet in gebouwen plaatsvindt;

10. In artikel 1 schrappen we het begrip 'patiowoning';
11. In artikel 1 wijzigen we in het begrip 'halfopen bebouwing' het maximaal aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen van 3 naar 4;
12. We voegen de bestemming 'Agrarisch' toe, luidende:

Artikel 3 Agrarisch**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, met uitzondering van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een (vollegronds) teeltbedrijf;
- b. behoud en bescherming van de landschappelijke waarden;
- c. behoud en bescherming van de natuurwaarden;
- d. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. erfbeplanting;
- h. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. perceelsontsluitingen.

3.2 Bouwregels**3.2.1 Toegestane bebouwing**

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd passende binnen deze bestemming.

3.2.2 Algemeen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.2.3 Maatvoering en situering bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 1 m

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**3.3.1 Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken,

geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

3.3.3 Voorwaarden

De in 3.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. het bepaalde in 3.3.1 noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel voor landschapsbeheer;
- b. na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.

13. We voegen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toe, luidende:

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbare) nutsvoorzieningen;
- b. ontsluitingswegen;
- c. terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	Uitsluitend binnen het bouwvlak
<i>Goothoogte</i>	max. 3,5 m
<i>Bouwhoogte</i>	max. 5 m

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	Zowel binnen als buiten het bouwvlak
<i>Goothoogte</i>	max. 2 m
<i>Bouwhoogte</i>	max. 4 m

14. Binnen de bestemming 'Groen' schrappen we in de bestemmingsomschrijving de mogelijkheden voor een bergbezinkbassin en een religieus bouwwerk;
15. Binnen de bestemming 'Wonen' passen we in de tabel voor hoofdgebouwen de bepaling over het aantal woonheden als volgt aan:

Aantal wooneenheden	- het totale aantal woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde" mag niet meer bedragen dan 94 woningen; - het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'overige zone - maximaal 44 woningen'.
---------------------	---

16. Binnen de bestemming 'Wonen' schrappen we in de tabel voor hoofdgebouwen de bepalingen over de diepte, bouwhoogte en dakhelling voor patio-woningen;
17. Binnen de bestemming 'Wonen' vervangen we in de tabel voor bijbehorende bouwwerken (inclusief) 1 carport en overkappingen de bepaling over de situering als volgt:

Situering	- minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; - bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij: 1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is; 2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.
-----------	--

18. Binnen de bestemming 'Wonen' voegen we in de tabel voor bijbehorende bouwwerken (inclusief) 1 carport en overkappingen bij de bepaling over carports als volgt toe dat deze uitsluitend achter de voorgevelrooilijn mogen worden gerealiseerd

Carport	- maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen; - als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel; - maximaal 1 carport per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn; - bouwhoogte maximaal 3,2 meter; - oppervlakte maximaal 30 m²; - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.
---------	---

19. We schrappen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' en voegen een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toe, luidende:.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de andere (enkel)bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) - en opvolgende wetgeving - dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter.

9.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. gronden betreft, waarvan door een ter zake deskundige is beoordeeld dat sprake is van een reeds verstoord gebied.

32.3.3 Voorwaarden

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.3 Verbeelding

20. We schrappen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied' en 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied';
21. We voegen de bestemming 'Agrarisch' toe;
22. We voegen de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toe;
23. Voor zes bestemmingsvlakken 'Wonen' in het noordoostelijke deel van het plangebied nemen we de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal 44 woningen' op;
24. In het bestemmingsvlak 'Wonen' grenzend aan de percelen St. Cornelisstraat 24 tot en met 30 wijzigen we de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden' van 5 naar 4 aan. Als gevolg hiervan verkleinen we dit bestemmingsvlak en verruimen we het aangrenzende bestemmingsvlak 'Tuin';
25. Binnen het ten zuidwesten van de bestemming 'Groen' gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' schrappen we de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – duplexwoning';
26. Binnen het ten bestemmingsvlak 'Wonen' grenzend aan de percelen Leendestraat 15, 17 en 19 schrappen we de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduidingen – open/halfopen' en 'specifieke bouwaanduiding – duplex' binnen dit bestemmingsvlak;
27. Binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – maximaal 44 woningen' nemen we de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – sociale huur' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – duplexwoning' op;
28. In het zuidoostelijk deel van het plangebied verruimen we de bestemming 'Verkeer';
29. We leggen de gebiedsaanduiding 'overige zone – ontheffing wet natuurbescherming' op een groter deel van het plangebied;
30. We schrappen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' en voegen een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toe;
31. We vervangen de voor de wadi binnen de bestemming 'Groen' en het perceel met de bestemming 'Tuin' de opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' voor de nieuwe dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Ook het toe te voegen perceel met de bestemming 'Agrarisch' krijgt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Reusel, 27 mei 2025.

**Bijlage 1 Bekendmaking terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
Gemeentebld 22 december 2023**

**Bijlage 2 Rectificatie bekendmaking terinzagelegging
ontwerpbestemmingsplan Gemeenteblad 28 december 2023**