

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel

Gemeente Reusel-De Mierden



Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel

Gemeente Reusel-De Mierden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Datum:

Maart 2022

Projectgegevens:

TOE03-SNL026-02A

REG03- SNL026-02A

TEK03- SNL026-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1667BPHkweg4006-VAST



Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Situering plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historie	5
2.2	Ruimtelijke aspecten	5
2.3	Functionele aspecten	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Het initiatief - ruimtelijk	7
3.2	Het initiatief - functioneel	8
4	Beleid	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.4	Conclusie	23
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	27
5.3	Cultuurhistorie	30
5.4	Water	31
5.5	Geluid	36
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.7	Externe veiligheid	38
5.8	Flora en fauna	38
5.9	Stikstofdepositie	39
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	40
5.11	Gezondheid	41
5.12	Geurhinder	43
5.13	Spuitzones	44
5.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5.15	Kabels en leidingen	46
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7	De bestemmingen	49
7.1	Het juridische plan	49
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	49

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en verkennend en nader asbestonderzoek Kerkweg ong. te Hulsel, Lankelma Geotechniek, 8 mei 2020.
2. BUS-evaluatie immobiel Kerkweg ong. Hulsel, Lankelma Geotechniek, 30 november 2020.
3. Verkennend archeologisch onderzoek, Transect, oktober 2020.
4. Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase, Transect, 24 februari 2021.
5. Evaluatie- en selectierapport Hulsel, Kerkweg, Gemeente Reusel-De Mierden (NB) - Een Definitieve Opgraving (DO), Transect, 4 augustus 2021.
6. Advies Archeologische Monumentenzorg 2021-nr. 219 - Beoordeling van een archeologisch evaluatierapport, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 30 juli 2021.
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kerkweg ongenummerd te Hulsel, Tritium Advies, 21 september 2020.
8. Berekening stikstofdepositie Kerkweg ongenummerd te Hulsel, Tritium Advies, 12 augustus 2020.
9. Vooroverlegresultaat, juli 2021.
10. Beplantingsplan, UrbiTom bureau voor stedenbouwkundig advies, 29 december 2021.
11. Kerkweg ong. Hulsel, berekening investeringen in landschappelijke verbetering, UrbiTom, 7 januari 2021.
12. Nota zienswijzen, gemeente Reusel-De Mierden, vastgesteld 14 maart 2023.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2020 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft een perceel aan de Kerkweg te Hulsel. De eigenaar is voornemens om op het perceel een vrijstaande woning te bouwen. De gemeente heeft in haar principebesluit van 23 juni 2020 besloten om medewerking te verlenen aan het situeringvoorstel, zoals dat is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierbij stelt zij de voorwaarde dat een strook van 8m aan de noordzijde van het perceel wordt vrijgehouden om een deel van het bestaande opgaande groen te kunnen handhaven voor landschappelijke inpassing van het woonperceel en om de mogelijkheid te hebben om het achtergelegen binnengebied met de Kerkweg te verbinden met een voet-/fietspad.

De nieuwe woning past niet binnen de bestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied 2018'. In dit bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die omzetting van de geldende agrarische bestemming naar een woonbestemming onder voorwaarden mogelijk maakt. Dit situeringsvoorstel voorziet in een woning met een grotere breedte dan de maximumbreedte van 12 m, die in het geldende bestemmingsplan wordt genoemd en die onderdeel uitmaakt van de wijzigingsvoorwaarden. Om deze redenen is ervoor gekozen om ten behoeve van het initiatief geen wijzigingsplan, maar een bestemmingsplan op te stellen.

Zoals in paragraaf 1.3 (geldend bestemmingsplan) wordt verduidelijkt, wordt met voorliggend bestemmingsplan wel minder ruimte genomen voor bebouwing, dan de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan biedt. Het geldende bestemmingsplan voorziet namelijk middels de wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid van de bouw van meerdere woningen. Het voorliggend plan voorziet er echter maar een.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Reusel-De Mierden, MDE02, sectie K, nr. 629. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2.140 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' (NL.IMRO.1667.BPGsted5010-VAST). Dit bestemmingsplan is op 18 december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Tevens geldt voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid die het college van Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft, het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming Wonen waardoor er bouwmogelijkheden ontstaan voor de bouw van woningen.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het aantal woningen en de typologie van de woningen moeten passen binnen het gemeentelijke woonbeleid, zoals neergelegd in de 'Woonvisie 2018-2023' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 december 2017. Als het gemeentelijke woonbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met deze wijziging dan wel herziening;
- b. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- c. het plan is inpasbaar vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- d. het plan past binnen de bouwregels, zoals bepaald in artikel 24.2;
- e. er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien, als bedoeld in artikel 46.1.

Het plan past niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid:

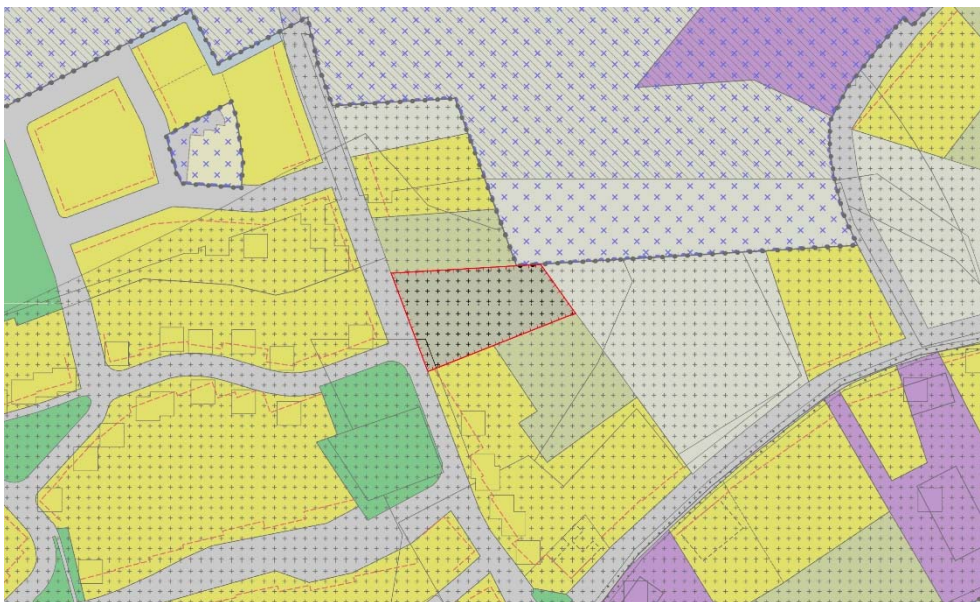
Zo bedraagt de breedte van de woning met 16 m meer dan 12m, wat niet past binnen de bouwregels, zoals vermeld onder voorwaarde d.

Binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn meer dan 1 woningen mogelijk die passen binnen de bebouwingstypologie, zoals deze in de omgeving gehanteerd wordt. Deze bebouwingstypologie betreft open-halfopen bebouwing, waarbinnen, ingevolge de begripsbepaling in het geldende bestemmingsplan, tot maximaal 3 woningen aaneen mogelijk zijn.

In theorie zouden dus 2 of zelfs 3 woningen aaneen met een breedte van 12 m mogelijk zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is als bebouwingstypologie 'open' opgenomen, waarbinnen vrijstaande woningen mogelijk zijn.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt, met een toegestane breedte van 16 m, dus minder ruimte genomen dan de wijzigingsmogelijkheid biedt.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' met daarin aangegeven de begrenzing van het plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de woning gebouwd kan worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan.



Kerkweg vanuit het noorden met linksboven het plangebied



Het plangebied, gezien vanaf de Smeelakkers

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.1 Historie

Hulsel wordt al genoemd in 710 als Hulislauum en in 1136 als Hulsela. Waarschijnlijk is de naam afgeleid van laum, bosjes op hoge zandgrond en de oude boomnaam van de hultst.

Hulsel is een klein dorp met lintbebouwing, bestaande uit kerk, pastorie, school en een twintigtal boerderijen en huizen. Dit dorp is van de dorpen binnen de gemeente het langst zonder echte uitbreiding gebleven. Burgerwoningen werden er niet of nauwelijks gebouwd. Meestal vernieuwde men bestaande boerderijen. Tussen 1900 en 1930 bouwden enkele boeren nieuwe boerderijen aan de huidige Bladelsedijk. Door een bombardement op het einde van de tweede wereldoorlog is er de eerste “cluster” aan nieuwbouw van burgerwoningen tot stand gekomen ter hoogte van de huidige Willibrordlaan 40, 42 en 44. Aan het Vooreind 14 en 16 en Willibrordlaan 2 en 4 ontstonden de eerste “gemeentewoningen” vlak na de oorlog. Het voormalige Hegeind, nu Vooreind, heeft in de eerste helft van de 20e eeuw een wegverlegging ondergaan, waardoor er een soort “uitstulping” van bebouwing is ontstaan ter hoogte van Vooreind 5 en 9.

Pas met de komst van de ruilverkaveling kwam er nieuwbouw. In tegenstelling tot de andere twee kernen, kun je in Hulsel niet van echte ontginningen in de voormalige heide spreken. Er werden nieuwe woningen gebouwd aan de Hoef, maar dat waren burgerwoningen, geen boerderijen.

Nieuwbouw ontstond “achter de Kerk” aan de St. Clemensdreef en in de jaren '70 aan de van Wagenbergstraat. Uitbreiding van boerderijen ontstond in deze periode aan de Molendijk. Daar werden een aantal ontginningsboerderijen gebouwd. Uitzonderlijk is de bouw van een groot filiaal van de Boerenbond aan het Vooreind 16a als vervanging van 't Stömke (het Stoompje, het voormalige “pakhuis”) wat gestaan heeft tot in de jaren '60 aan de kruising Willibrordlaan-Kanten. Met de bouw van een nieuwe school annex gemeenschapshuis 't Drieske heeft Hulsel in die periode een nieuwe dorpskern gekregen. De oude lag op de kruising Kerkweg-Willibrordlaan hoewel het dorp voornamelijk lintbebouwing heeft (bron: Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Reusel-De Mierden, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant).

2.2 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied bevindt zich aan de Kerkweg aan de oostrand van het dorp. De Kerkweg is een oude landbouwweg, die meer in de nabijheid van de Willibrordusstraat bebouwing kende. Daar is enige variatie in leeftijd. Meer naar buiten, dus ook ter hoogte van het plangebied, is de bebouwing relatief jong. De rooilijn varieert: soms staat de bebouwing dichter

op de weg, soms wat verder weg. Aan de dorpszijde (westzijde) is er een variatie in vrijstaande en halfvrijstaande woningen in zowel 1 bouwlaag als 2 bouwlagen.

Aan de buitenrand (oostzijde) is de bebouwing vrijstaand en opgetrokken in 1 bouwlaag. Alle bebouwing is afgedekt met een kap.

2.3 Functionele aspecten

Hulsel is vooral een woonkern. Dit geldt ook voor de Kerkweg, die een afwisseling vormt tussen woonpercelen en (meer naar buiten, naar het noorden toe) ook agrarische percelen.



Nieuwe situatie

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

3.1 Het initiatief - ruimtelijk

3.1.1 Bouwplan

Het nieuwbouwplan voorziet in een vrijstaande woning in het plangebied. Deze zal worden als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap.

Omdat het een groot perceel betreft aan de dorpsrand, is het oostelijke deel van het perceel als 'Tuin' bestemd en niet als 'Wonen'. Hierdoor zijn er ingevolge het bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden op het achterperceel, waardoor het perceel in de dorpsrand aan de achterzijde groen wordt.

Aan de noordrand van het perceel (de buitengebiedzijde) is voorzien in een groenbestemming waarbinnen de bestaande opgaande beplanting langs de noordelijke perceelsrand is opgenomen en waarmee onder meer een borging van de landschappelijke inpassing wordt beoogd.





3.1.2 Beplantingsplan

In de bijlage bij deze toelichting is een beplantingsplan gevoegd, waarin is aangegeven op welke wijze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt in de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied.

Met de groenbestemming en het beplantingsplan wordt invulling gegeven aan de eis om te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit conform art. 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voor ontwikkelingen in landelijk gebied. Hierop wordt uitgebreider ingegaan in paragraaf 4.2.2 (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).

3.2 Het initiatief - functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een vrijstaande woning.

Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd op korte afstand van het dorpscentrum van Hulsel. Het ligt aan de Kerkweg, die de Willibrordusstraat (doorgaande weg tussen Netersel en Lage Mierde) verbindt met het buitengebied. De nieuwe woning is derhalve goed ontsloten.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Reusel-De Mierden gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren'.

Reusel wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het plangebied ligt in een zone die niet in het dorpscentrum of de schil van het dorpscentrum ligt. Het betreft hier de 'rest van de bebouwde kom'.

In de brochure 'Richtcijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden voor 'weinig stedelijk gebied/rest van de bebouwde kom' de volgende richtlijnen aangegeven:

- voor vrijstaande woningen: 2.0 – 2.6 pp/wo.

Wanneer wordt uitgegaan van het gemiddelde van deze richtlijnen, dan is er een behoefte aan: 2.3 parkeerplaatsen.

De woning heeft een lange inrit (> 10m), die (plaatselijk) 5 m breed kan worden uitgevoerd. Hierdoor is het zowel mogelijk om 2 auto's naast elkaar op te stellen als 2 (of meer) auto's achter elkaar. In het bouwplan wordt voorzien in een garage.

In brochure 381 van het CROW is bepaald dat een oprit met garage en 2 opstelplaatsen naast elkaar als 2 parkeerplaatsen mag worden gerekend.

Ook is hierin bepaald dat een oprit met garage en 2 opstelplaatsen achter elkaar als 1.3 parkeerplaats mag worden gerekend. Dit betekent derhalve 3.3 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats moet worden afgetrokken, om dubbeltelling te voorkomen.

De lange oprit met mogelijkheid om twee auto's naast elkaar te parkeren kan derhalve als 2.3 parkeerplaats worden gerekend. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motive-ringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzi-gingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan wor-den voorzien, vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stede-lijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Op basis van deze uitspraak geldt dat pas voor woningbouwlocaties van twaalf of meer wo-ningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 1 woning. Daarom wordt onderhavige ont-wikkeling niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van

deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Dit is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Interim Omgevingsverordening wordt hierna besproken.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'landelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. In navolgende paragraaf (Interim Omgevingsverordening Noord Brabant) wordt verduidelijkt waarom het plan geacht wordt te passen binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De IOV voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

De thans geldende IOV is geconsolideerd door Provinciale Staten op 16 november 2021. Zij vervangt een aantal provinciale verordeningen (provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen).

De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

In de IOV staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de IOV voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.3.2 Nieuwe burgerwoning in landelijk gebied

Het besluitgebied van voorliggend bestemmingsplan is kaart 3 (stedelijke ontwikkeling) behorende bij de Interim Omgevingsverordening (hieronder afgebeeld) aangeduid als landelijk gebied.



Ingevolge artikel 3.68 van de IOV ('Wonen in landelijk gebied') en artikel 3.69 van de IOV ('Afwijkende regels burgerwoningen') is de nieuwbouw van een woning in landelijk gebied niet zonder meer mogelijk.

Om de volgende redenen wordt het toch acceptabel geacht om in het plangebied tot ontwikkeling van een nieuwe burgerwoning te komen:

- De dorpsrand ten oosten van de Kerkweg maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'. Dit bestemmingsplan geldt ook voor het besluitgebied, dat deel uitmaakt van deze dorpsrand. In het bestemmingsplan is voor het besluitgebied een wijzigingsbevoegdheid van toepassing die het college van B&W de bevoegdheid geeft om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning in het besluitgebied. De provincie heeft dus met instemming met het vigerend plan er impliciet mee ingestemd dat dit perceel tot het stedelijk gebied behoort. Zoals in paragraaf 1.3 (geldend bestemmingsplan) is verduidelijkt, wordt met voorliggend bestemmingsplan minder bebouwingsruimte gecreëerd, dan op basis van de geldende wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.
- Het besluitgebied ligt tussen bebouwing die vrij recent is ontstaan aan de oostzijde van de Kerkweg (medio jaren '80, eind jaren '60 en 2009). Dit betreft vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het wooninitiatief past binnen de open bebouwingsstructuur in deze dorpsrand. Het gaat om een vrijstaande woning. Aan een zijde wordt 3m tot de zijdelingse perceelsgrens vrijgehouden. Aan de noordzijde betreft dit 8m. In deze brede strook kan de bestaande houtwal gehandhaafd worden, waarmee een structuurkenmerk van het plaatselijke besloten akkerlandschap behouden blijft. De ruimte aan beide zijden van de woning zorgt ervoor dat er een visuele relatie blijft bestaan tussen de Kerkweg en het oude akkerlandschap dat achter de dorpsrand ligt.

- In de omgevingsvisie is aangegeven hoe beleidsmatig omgesprongen wordt met waarden rond het besluitgebied (zie ook onderstaande kaart uit de Omgevingsvisie):
 - . behoud van de laanstructuur langs de Kerkweg
 - . behoud van de open akkers ten noordwesten van het besluitgebiedEen woning in het besluitgebied gaat goed samen met deze uitgangspunten.
- Omdat het een nieuwe ontwikkeling in landelijk gebied betreft, wordt invulling gegeven aan de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze in de IOV zijn opgenomen.

4.2.3.3 De ontwikkeling in relatie tot de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschapelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Indien uitbreiding van het stedelijk gebied of een ontwikkeling in het buitengebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding/ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is mogelijk middels fysieke maatregelen, zoals beschreven in artikel 3.9, lid 3 van de Interim Omgevingsverordening, maar ook kan een financiële bijdrage worden geleverd in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen.

Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk heeft in augustus 2012 deze afstemmingsnotitie vastgesteld.

In geval van uitbreiding van niet-agrarische bebouwing binnen een geldende niet-agrarische bestemming, zoals in voorliggend plan het geval is, moet worden bekeken of hierdoor een

per saldo een waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied wordt gegeneerd. Indien dit het geval is, geldt dat 20% van de waardevermeerdering gecompenseerd dient te worden door landschapsinvesteringsmaatregelen in het buitengebied of door een financiële bijdrage, die wordt gebruikt voor landschapsverbetering.

In het plangebied zijn twee ontwikkelingen aan de orde die van invloed zijn op de waarde van de grond:

1. Er wordt een nieuwe woning opgericht. Hiertoe wordt de bestaande agrarische bestemming deel gewijzigd in een bestemming 'Wonen' en deels in een bestemming 'Tuin'. De totale oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' bedraagt
2. Het noordelijk deel van het plangebied wordt herbestemd. De geldende bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Groen'

Kijkend naar de reële aanvangswaarde en verkoopwaarde van het perceel, resulteert dit in Een vereiste tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering van **€ 31.230,00**.

In de afstemmingsnotitie van de Kempengemeenten is bepaald dat op meerdere wijzen geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Voor het plangebied wordt op de volgende wijze bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Het noordelijk deel van het, als woonperceel aangekochte, terrein wordt tot groen bestemd.
- Voor deze groenstrook is voorzien in een beplantingsplan, dat is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan.

In de bijlage bij deze plantoelichting is een berekening opgenomen van de totale investering in kwaliteitsverbetering. De geleverde tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering bedraagt **€ 31.230,00**.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 1 woning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. De woning is gesitueerd in landelijk gebied, maar er is

goed te motiveren, waarom het toch acceptabel wordt geacht om in het plangebied tot ontwikkeling van een nieuwe burgerwoning te komen.

Voorzien wordt in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

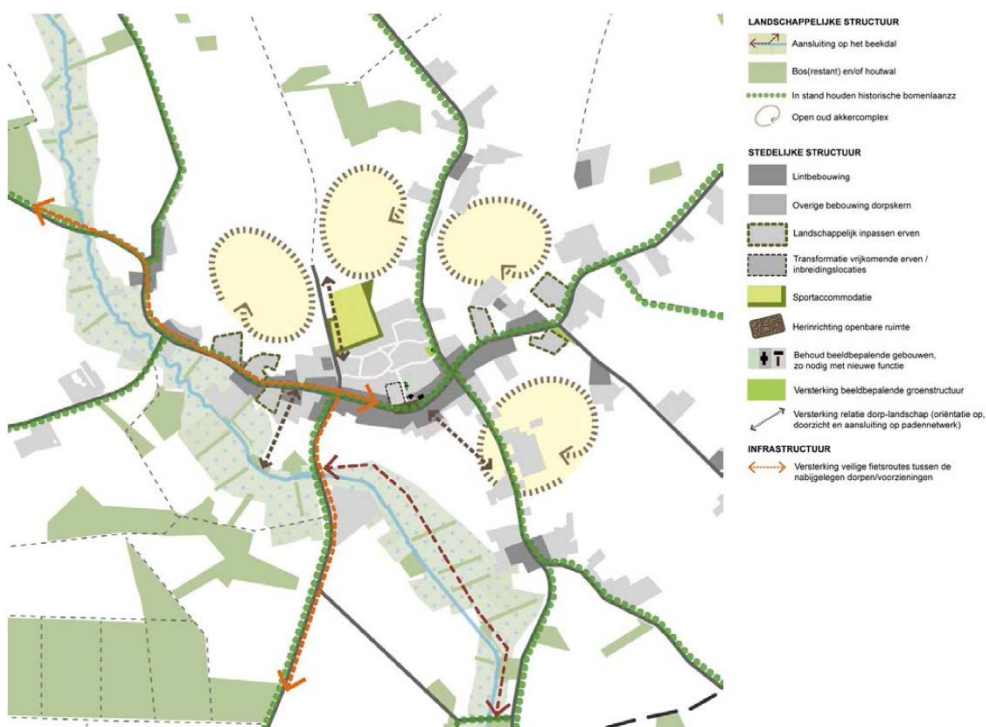
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden

Op 22 mei 2018 is de 'Omgevingsvisie gemeente Reusel-De Mierden' door de raad vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de StructuurvisiePlus.

Het thema van de, in september 2013 vastgestelde toekomstvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden 'Gezamenlijk, grenzeloos en groen' is ook in de omgevingsvisie bepalend.

Streefbeeld voor de vier dorpen, waaronder Hulsel, is een herkenbaar Kempisch dorp met zichtbare lintstructuur, een gewaardeerd dorpscentrum en een sterke verwevenheid met het omringende landschap. Tussen de vier dorpen komt meer uitwisseling als er kwaliteitsverschillen tussen de voorzieningen gaan ontstaan. Dit wordt niet krampachtig tegengegaan, maar de bestaande verbindingen tussen de dorpen worden zowel voor de auto als de fiets veilig en comfortabel vormgegeven. Daarmee wordt de voorzieningenstructuur minder kwetsbaar en ontstaan er meer mogelijkheden om de kwaliteit van de voorzieningen op peil te houden.



Omgevingsvisie: visiekaart voor Hulsel

Hulsel is nog voor verreweg het grootste deel een lintdorp. De weg door het lint is ook de enige ontsluitingsweg en is niet berekend op het gebruik als sluiproute en als route voor grootschalig landbouwverkeer. De in ontwikkeling zijnde woonwijk Kerkekkers biedt in combinatie met de herinvulling van erven voldoende ruimte voor het woningbouwprogramma. Ook hier geldt dat het behoud van open zichten vanaf de linten naar het achterliggende landschap noodzakelijk is voor de kwaliteit van het lint. Ook hier geldt dat het recreatieve netwerk in en rond de kern beter benut kan worden.

Zoals de visiekaart voor Hulsel laat zien, geldt voor de Kerkweg dat de boombegeleiding langs deze weg in stand moet worden gehouden (in stand houden historische bomenlaan). Het open akkercomplex ten noordwesten van het besluitgebied moet eveneens bewaard blijven. Verder is het wenselijk om vanuit de linten (dus ook de Kerkweg) doorzichten naar het omringende buitengebied te behouden. Hier wordt ter plaatse van het besluitgebied aan voldaan door een strook van 8m aan de noordzijde vrij te houden en als 'groen' te bestemmen. De woning op het perceel betreft een vrijstaande woning, die ook aan de zuidzijde op afstand van de zijdelingse perceelgrens staat, waardoor ook hier visueel contact met het buitengebied kan blijven bestaan.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Reusel-De Mierden is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) lang-

zaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen.

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.

- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar

willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
 - o Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
 - o Bewustwording energiegedrag in de woning
 - o In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijssegment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gemeentebestuur heeft aangegeven de benodigde woning beschikbaar te stellen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gaat met 1 woning om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Reusel-De Mierden om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Reusel-De Mierden tot 2028 van 550 woningen.

De woning wordt (conform een van de voorwaarden die gesteld zijn in het positieve principebesluit van het college van burgemeester en wethouders) als levensloopbestendige woning uitgevoerd. De nieuwe woning sluit hiermee qua doelgroep (senioren) aan op het beleid, zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Qua typologie (vrijstaande woning) sluit de woning aan op de directe bestaande woonomgeving.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Reusel-De Mierden dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

De woning wordt als levensloopbestendige woning uitgevoerd. De nieuwe woning sluit hiermee qua doelgroep (senioren) aan op het beleid, zoals dat is opgenomen in de Kempische visie op wonen. Qua typologie (vrijstaande woning) sluit de woning aan op de directe bestaande woonomgeving. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in directe bouwmogelijkheden voor 1 nieuw te bouwen woning. Wel is er in het geldende bestemmingsplan een bevoegdheid uitsluitend van het college van B&W om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Omdat deze nieuwe woning wat breder is dan de maximale breedtemaat die is toegestaan in de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan (en in de wetenschap dat deze grotere breedtemaat ruimtelijk niet tot bezwaren leidt in het plangebied), is voorzien in voorliggend bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend bodem- en verkennend en nader Asbestonderzoek

Lankelma Geotechniek heeft in maart 2019 een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied en hierover in mei 2019 gerapporteerd. Op basis van dit verkennend onderzoek is geconcludeerd dat vanwege asbest een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk was. Dit aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden in juni 2019 en (nadat aanvullende informatie naar boven is gekomen waaruit blijkt dat een tweede schuur met mogelijk asbestverdacht dak op de locatie aanwezig is geweest) in maart 2020.

Het verkennend en nader onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 8 mei 2020, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,8 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond ter plaatse van asbestgaten ABG1 t/m ABG3 en sleuf 2 t/m sleuf 6 zijn asbestverdachte (golf)platen aangetroffen.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest

Tijdens het verkennend asbestonderzoek is in de bovengrond (MM1asbest) een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke boven de interventiewaarde ligt. Door middel van het uitvoeren van een nader onderzoek is getracht de aanwezige verontreiniging met asbest verder in beeld te brengen. In sleuf 3 wordt een gewogen gehalte (171 mg/kgds) aan asbest

aangetoond welke boven de interventiewaarde ligt. In sleuf 4 t/m 6 wordt een gewogen gehalte aan asbest aangetoond lager dan de interventiewaarde. In sleuf 1 wordt een gewogen gehalte aan asbest lager dan de detectielimiet aangetoond.

De verontreiniging met asbest is afdoende ingekaderd. De verhogingen worden veroorzaakt door de grove fractie (lees plaatmateriaal). Een verontreiniging met asbest is niet gekoppeld aan een bodemvolume. Er is hier derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (asbest boven 100 mg/kgds).

Voor de verontreiniging heeft in oktober 2020 een sanering volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) plaatsgevonden. De rapportage van het evaluatieonderzoek hierover is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend asbestonderzoek

In het grondmonster MM2asbest (ABG2a) is in de bovengrond een verhoogd gewogen gehalte aan asbest aangetoond (315,35 mg/kg ds), welke boven de interventiewaarde ligt. In de grondmengmonsters MM3asbest is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. In het grondmengmonster MM4asbest is een zeer geringe asbestconcentratie aangetoond, welke onder (de helft van) de interventiewaarde blijft.

Nader bodemonderzoek grond en grondwater

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Conclusie en aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In de uitkomende grond ter plaatse van asbestgaten ABG1 t/m ABG3 en sleuf 2 t/m sleuf 6 zijn asbestverdachte (golf)platen aangetroffen.

Voor de verontreiniging heeft in oktober 2020 een sanering volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) plaatsgevonden. De rapportage van het evaluatieonderzoek hierover is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Er zijn nu geen belemmeringen meer vanwege de bodemgesteldheid voor de woningbouw waar dit bestemmingsplan voor is opgesteld.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten.

- Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring).
Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

5.2.1 Archeologisch vooronderzoek

Transect B.V. heeft in september 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit vooronderzoek is opgenomen als bijlage bij deze plan-toelichting.

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging om de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw en zwembad in het plangebied mogelijk te maken. Het plangebied heeft een omvang van circa 2200 m², de te realiseren woning met bijgebouw en zwembad 330 m².

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase, om antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

- Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
- Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante niveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
- In hoeverre zijn de archeologisch relevante niveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
- Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

In het bureauonderzoek is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B – Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied op een terrasafzettingswelving en terrasafzettingsvlakte met daarop een dekzandwelving. Gezien de ouderdom van de terrasafzettingen en het dekzand bestaan er bewoningsmogelijkheden vanaf het Midden-Paleolithicum (terrasafzettingen) en het Laat-Paleolithicum (dekzand). De terrasafzettingen bevinden zich naar verwachting echter op een diepte van meer dan 2,0 m -Mv, waardoor deze buiten beschouwing zijn gelaten in dit onderzoek.

De verwachting op resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is in het bijzonder hoog. In de omgeving van het plangebied zijn in de top van het dekzand tijdens opgravingen al grondsporen en vondsten als onderdeel van een nederzetting uit de Vroege en Late Middeleeuwen bekend. Tevens stond op circa 20 m ten zuidwesten van het plangebied een kerk, die hier van de 12e tot en met de 19e eeuw gestaan heeft. In het plangebied lag in de Nieuwe tijd op basis van historische kaarten een weg langs deze kerk.

Op basis van het veldonderzoek is de hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd bevestigd. In de top van het dekzand zijn geen sporen van natuurlijke bodemvorming meer aanwezig, maar er is wel sprake van een oude cultuurlaag. Deze bevindt zich op een diepte van vanaf 15-50 cm -Mv

(30,6-30,9 m +NAP) en sluit waarschijnlijk aan op de opgegraven nederzetting ten westen van het plangebied.

In en direct onder de aangetroffen cultuurlaag kunnen grondsporen en vondsten aanwezig zijn als onderdeel van deze nederzetting. Ook grafvelden en sporen van landgebruik (zoals die van een weg met karrensporen) zijn niet uit te sluiten.

Hoewel in het bijzonder resten uit de Middeleeuwen-Nieuwe tijd te verwachten zijn, zijn oudere resten ook niet uit te sluiten. Aangezien de oorspronkelijke top van het dekzand door latere bewoningsactiviteit verdwenen is, is de verwachting op intacte nederzettingen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum bij te stellen naar laag voor het niveau in het dekzand. Dergelijke resten kenmerken zich meestal door een dunne vondstlaag op het dekzand: deze is in het plangebied echter niet meer te verwachten en opgenomen in de boven gelegen bodemlagen.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen een nieuwe woning, bijgebouw en zwembad te realiseren.

Aan de hand van het onderzoek is vastgesteld dat in het plangebied vanaf een diepte van 15-50 cm -Mv (30,6-30,9 m +NAP) sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Het is daarom waarschijnlijk dat de voorgenomen ingrepen zullen zorgen voor een aantasting van het archeologisch relevante niveau.

Daarom wordt geadviseerd om in het gehele plangebied (circa 2200 m²) archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor het vervolgonderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Reusel – De Mierden dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Reusel – De Mierden) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied

5.2.2 Proefsleuvenonderzoek

Transect B.V. heeft in januari 2021 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

Ten tijde van het archeologisch onderzoek was het plangebied in gebruik als weiland. De aanleiding van het onderzoek is een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van een woning met bijgebouw en een zwembad. Er zullen ook nutsvoorzieningen worden aangelegd. De werkzaamheden die hiermee gepaard gaan, zullen de bodem verstoren. Aangezien dit archeologische resten kan verstoren, is besloten om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het toetsen en aanvullen van de archeologische verwachting uit het vooronderzoek door het opsporen en het waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten. Het onderzoek moet, voor zover mogelijk, inzicht geven in de aard, datering, omvang, gaafheid, conservering en begrenzing van de mogelijk aanwezige archeologische resten. Op basis hiervan kan de bevoegde overheid van de

gemeente Reusel – De Mierden een uitspraak doen over de omgang met eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied.

Resultaten

In het plangebied zijn drie proefsleuven en een uitbreiding aangelegd met een gezamenlijk oppervlak van 192 m², circa 8,7% van het plangebied. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit dekzand met daarboven de bouwvoor. In werkput 2 is tussen de bouwvoor en het dekzand een mogelijke cultuurlaag waargenomen. Deze laag is aangetast door bioturbatie. De aard van deze cultuurlaag is hierdoor onduidelijk, mogelijk is het een oud bouwlanddek. Uit deze mogelijke cultuurlaag zijn drie scherven grijsbakkend aardewerk verzameld, deze zijn afkomstig uit de Vroege- tot Late-Middeleeuwen. In de bouwvoor van werkput 2 zijn vier fragmenten roodbakkend aardewerk uit de Nieuwe Tijd gevonden. In werkput 3 is tussen het dekzand en de bouwvoor een pakket recente verstoringen aanwezig. De recente verstoringen zijn ploegsporen en sporen van grondverbetering.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een vindplaats aangetroffen met middeleeuwse en prehistorische resten. De middeleeuwse resten zijn paalkuilen, kuilen, één waterput en één ploegspoor. De paalkuilen zijn een deel van een huisplattegrond. De huisplattegrond is onderdeel van een erf, terwijl de waterput deel is van het achtererf. In de omgeving van het plangebied zijn vergelijkbare middeleeuwse vindplaatsen bekend. Hierdoor is het mogelijk dat de middeleeuwse resten uit het plangebied onderdeel zijn van een nederzetting in Hulsel. De prehistorische sporen zijn paalkuilen en kuilen. De paalkuilen lijken een structuur te vormen. Echter, op basis van de beschikbare gegevens kan dit niet met zekerheid worden vastgesteld. Prehistorische resten zijn relatief zeldzaam in de omgeving van het plangebied. Aangezien de zeldzaamheid, informatiewaarde en ensemblewaarde van de vindplaats hoog zijn, is deze als behoudenswaardig gewaardeerd.

Advies

In het onderzoeksgebied bestaat het voornemen een woning met bijgebouw en een zwembad te realiseren. De vindplaats bevindt zich op circa 20-60 cm -Mv. Wanneer bodemroerende activiteiten in het plangebied gaan plaatsvinden van < 20 cm- Mv, wordt geadviseerd om de vindplaats ex situ te behouden door middel van een opgraving. De archeologische opgraving zal zich moeten richten op de locaties van de vindplaats in het westelijke deel van het plangebied. In het oostelijke deel van het plangebied worden geen archeologische resten verwacht en zijn recente verstoringen waargenomen. Hierdoor wordt aangeraden een archeologische opgraving uit te voeren in het westelijke deel van het plangebied, tot en met de locatie van de waterput.

5.2.3 Opgraving

Vanwege de voorgenomen planvorming is het niet mogelijk om de vindplaats in situ te behouden. Daarom heeft de bevoegde overheid besloten dat deze ex situ moet worden behouden door middel van een Definitieve Opgraving (DO) ter hoogte van de geplande verstoringen (het westelijk deel van het plangebied; het onderzoeksgebied). Deze opgraving is uitgevoerd in mei 2021. Het evaluatierapport en de beoordeling hiervan door het bevoegd gezag zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

5.3 Cultuurhistorie



1. Zoals op bovenstaande uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart is te zien, valt het plangebied binnen het oude akkercomplex van Hulsel, dat als cultuurhistorisch zeer waardevol (categorie 2) wordt aangemerkt. Binnen dit oude akkercomplex is het plangebied gesitueerd in een besloten akker (lichtblauw omlijnd op de afbeelding, de open akkers zijn donkerblauw omlijnd).

2. Het plangebied ligt aan de Kerkweg. Een klinkerweg tussen de oude dorpskern en het buurtschap Heikant. De bestrating met gebakken klinkers dateert (deels) uit de periode 1890-1940. De weg is onderdeel van een groter complex aan klinker- en kasseiwegen, dat kenmerkend is voor de gemeenten Bladel en Reusel-De Mierden. De Kerkweg wordt eveneens als cultuurhistorisch zeer waardevol (categorie 2) aangemerkt.

3. De Kerkweg maakt deel uit van de doorgaande route Misperleind, die van de Franse Hoef bij Bladel naar Lage Mierde loopt. Deze route is als cultuurhistorisch waardevol (categorie 3) aangemerkt.

Genoemde elementen hebben geen beschermde status (categorie 1) maar zijn behoudenswaard.

Ad 1. Met het initiatief wordt een relatief klein deel van de besloten akker bebouwd. Een strook van 8m van het plangebied wordt als groen bestemd teneinde de bestaande opgaande structuur te kunnen behouden, alsook om het achtergelegen gebied toegankelijk en beleefbaar te kunnen houden.

Ten noorden van deze groenstrook blijft een ruime open groenmaat over, waarmee de visuele relatie tussen de Kerkweg en de besloten akker intact blijft. De woning die in het plangebied is gesitueerd betreft een vrijstaande woning, die op afstand ligt van de perceelsgrenzen en los van het bijgebouw dat aan de noordzijde van de woning is voorzien. Op deze manier zal ook tussen de op te richten bebouwing nog steeds sprake van doorzicht en de notie dat achter de woning het buitengebied ligt. De bebouwing kent 1 bouwlaag met kap en voegt zich daarmee in de bebouwingsstructuur langs de Kerkweg (1 tot 2 lagen met kap).

Ad 2/3. De Kerkweg ligt buiten de ontwikkeling en zal hierdoor onaangetast blijven. Dit bestemmingsplan is derhalve niet van invloed op de cultuurhistorische waarde van dit element.

Conclusie

Er is geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden in het plangebied (categorie 1). Wel is er sprake van zeer hoge cultuurhistorische waarden (categorie 2). Deze blijven deels ongemoeid (Kerkweg zelf) en worden deels aangetast (besloten akker). De aantasting betreft een relatief klein deel van de betreffende akker. De opgaande groenstructuur, die deel vormt van de kwaliteit van de besloten akker is geborgd in het bestemmingsplan middels een bestemming 'Groen'. Er blijft een ruime maat over waar de akker aansluit op de Kerkweg (onbebouwbaar woonbestemming, in gebruik als paardenwei) en waar de visuele relatie tussen akkercomplex en Kerkweg behouden blijft. De op te richten woning is vrijstaand waardoor ook op het nieuwe perceel sprake blijft van een doorzicht vanaf de Kerkweg naar buiten.

5.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.4.1 Waterrelevant beleid

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

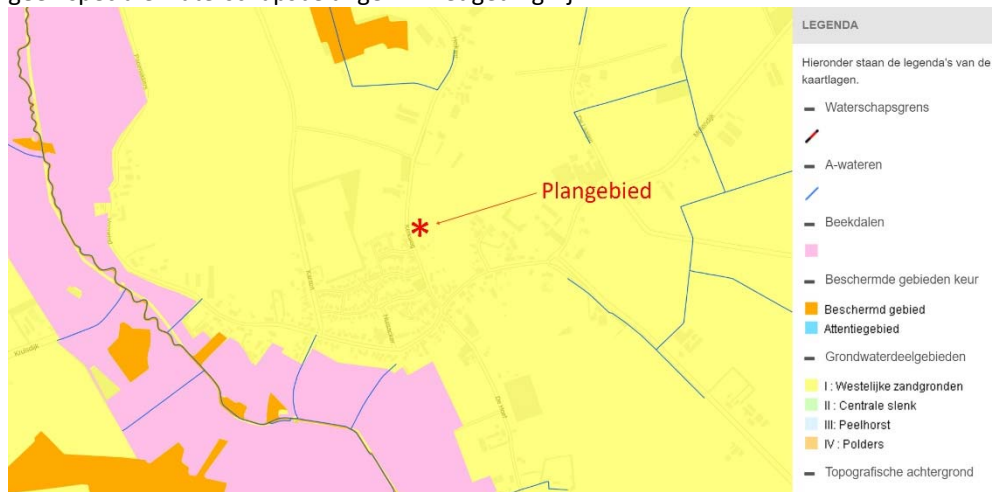
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.

- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



In de keur (aangepast in april 2021) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in

de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat er door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid Gemeente Reusel - De Mierden

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

Hemelwater mag niet worden geloosd op het vuilwaterriool. Het hemelwater dient daarom in de bodem te infiltreren of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op plaatsen waar sprake is van grote dakoppervlakten wordt rechtstreekse (gebufferde) lozing van dakwater

naar de bodem of naar oppervlaktewater aanbevolen. Voor de verwerking van afstromend hemelwater van intensief gebruikte terrein- en wegverhardingen streeft de gemeente naar het toepassen van zuiverende voorzieningen in de vorm van een bodem/ bermassage, alvorens het naar het oppervlaktewater wordt geloosd.

5.4.2 Locatiestudie

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Reusel-De Mierden, MDE02, sectie K, nr. 629. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2.140 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Het terrein is in de bestaande situatie onverhard. Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de verharding van ca. 560 m² (het oppervlak van de nieuwe seniorenwoning). Voor de totale verharding kan ervan worden uitgegaan dat de oppervlakte van de woning en het bijgebouw (ca. 280 m²) hetzelfde is als de oppervlakte van de buitenverharding (terras, tuinpad, oprit, zwembad). Totale verharding van het perceel is dan te ramen op ca. 560 m².

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt compenserende waterberging vereist. Met 560 m² verhardingstoename is dat voor onderhavig plan het geval.

De omvang van de compenserende waterberging wordt bepaald met de volgende rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoelheidsfactor} \times 0,06.$$

Voor het plangebied betreft het derhalve een bergingseis van $560 \times 1 \times 0,060 = 33,6 \text{ m}^3$.

De grondwatertrap in het plangebied is VII. Aannemelijk is dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied meer dan 80 cm -mv bedraagt (bron: www.bodemdata.nl). Kijkend naar meetgegevens in www.dinoloket.nl wordt bij twee peilbuizen in de omgeving een GHG van 1.30 – 1.40 m –mv aangegeven. Voorzieningen, die boven deze GHG worden gerealiseerd, kunnen als berging worden beschouwd.

Blijkens het bodemrapport bestaat de bodem uit matig fijn, matig siltig zand. Het bodemtype is zEZ23 (hoge zwarte enkeerdgronden). De infiltratiegrondslag is derhalve goed.

Het perceel is groot en biedt goede mogelijkheden om infiltratie op eigen terrein op te lossen.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen

via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het vuilwater (DWA) zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

Conclusie

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.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2016 -2021 is de perceeleeigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij moet een berging gerealiseerd worden van 33,6 m³. De gemiddeld hoogste grondwaterstand en de infiltratiegrondslag, alsook de perceelsgrootte bieden goede mogelijkheden om deze infiltratieopgave op eigen terrein op te lossen.

5.5 Geluid

Door Tritium Advies is in september 2020 akoestisch onderzoek voor de te bouwen woning in het plangebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Conclusie

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de Kerkweg met een snelheidsregime van 60 km/uur. Het plan is tevens gelegen aan het gedeelte van de Kerkweg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

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

Voor het gedeelte van de Kerkweg met een snelheidsregime van 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

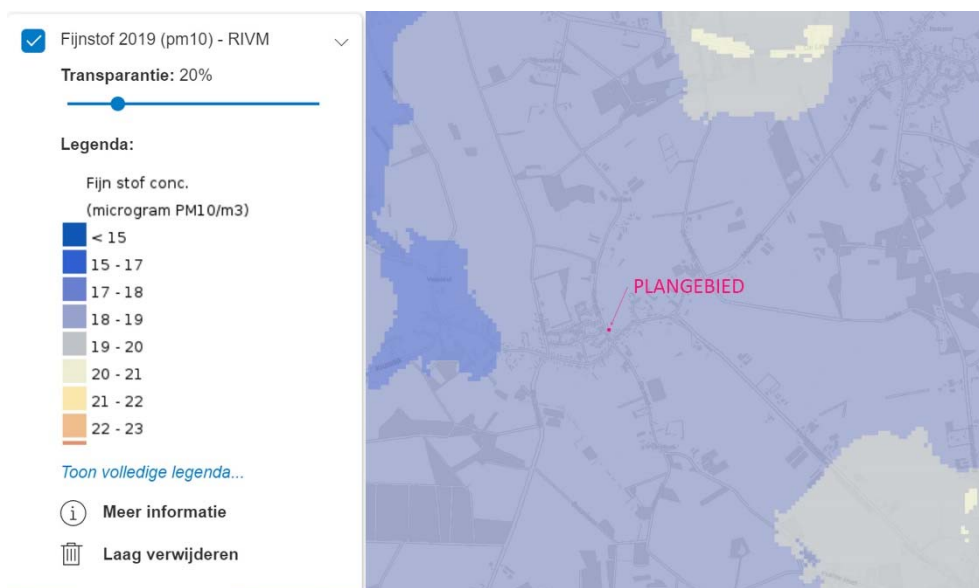
5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

Zoals op onderstaande kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM₁₀/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 1 nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentraties fijnstof (PM10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.8 Flora en fauna

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen ten einde zicht te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West, bedraagt ca. 3 km. Om de stikstofdepositie vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende

paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen bebouwing of groenopstanden aanwezig die verwijderd moeten worden. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als weide, die regelmatig begraaasd wordt. Hier is geen sprake van goede verblijfsmogelijkheden voor soorten.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

5.9 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kempenland West" (gebiedsnummer 135), is op circa 3 kilometer afstand gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is door Tritium Advies met de AERIUS Calculator 2019A een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

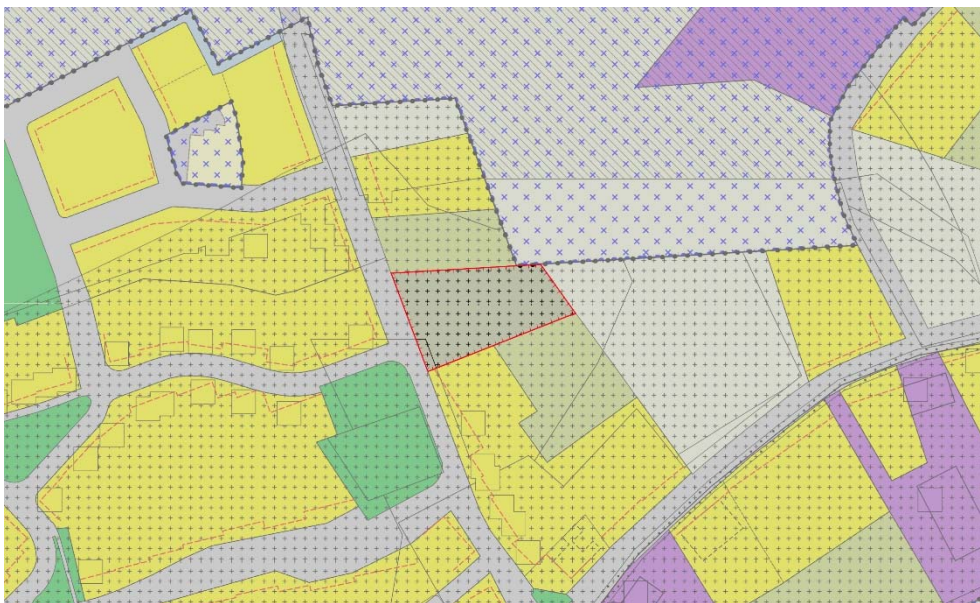
Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Daarnaast moet benoemd worden voor de berekening is uitgegaan van een worst-case benadering betreffende de emissiefactor van het in te zetten materieel en er desondanks géén toename aan stikstofdepositie is aangetoond. Het is de verwachting dat bij de realisatie gebruik zal worden gemaakt van modernere machines. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor het plangebied is het omgevingstype 'rustige woonwijk' van toepassing.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' met daarin aangegeven de begrenzing van het plangebied.

Zoals bovenstaande uitsnede van de geldende bestemmingsplannen in en rondom het besluitgebied laat zien, is er geen hinderlijke bedrijvigheid nabij het plangebied aanwezig. De aangegeven bedrijfsbestemmingen (paarse vlakken in bovenstaande afbeelding) liggen op een afstand van meer dan 100 m tot de woningbouwmogelijkheden in het plangebied. Op kortere afstand tot deze bedrijfsbestemmingen zijn reeds geldende woonbestemmingen aanwezig.

Op korte afstand zijn geen agrarische bouwblokken gelegen. In de paragrafen inzake geurhinder en spuitzones is verduidelijkt dat er ook geen beperkingen zijn vanwege – of voor – agrarische bedrijvigheid, door de woningbouw die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Conclusie

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.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende 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 belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen actieve veehouderijen voor.

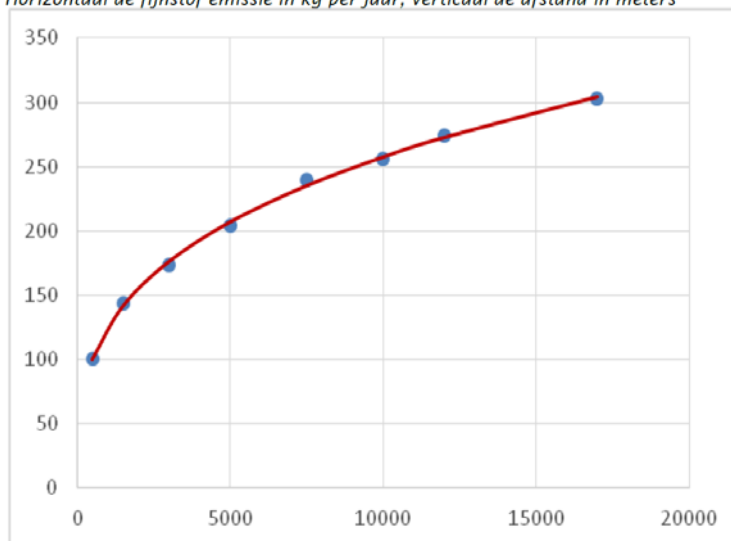
Het enige bedrijf met pluimvee binnen 1000 m van het plangebied betreft een bedrijf aan de Molendijk 2 met een vergunning voor 25 kippen. Het bedrijf heeft vanwege de kippen een fijnstofemissie van 2 kg PM10 per jaar (bron: www.bvb.brabant.nl).

Zoals navolgende grafiek laat zien (bron: 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0') betreft dit een zeer geringe uitstoot van fijnstof, waarvoor een richtafstand van minder dan 100 m geldt. Het plangebied is op ca. 500 m van dit bedrijf gelegen, dus ruim buiten deze richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

Grafiek 2 => Legkippen

Horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters



5.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een

geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe woning.

Binnen 2 km van het plangebied is er één bedrijf met een significant aantal geiten. Het betreft een bedrijf dat op ca. 1,1 kilometer afstand is gelegen (Molendijk 10 met 715 geiten en 83 opfokgeiten). Dit is nog binnen de straal van 1,5 km, de ondergrens voor een verhoogd aantal gevallen van longontsteking.

De geitenhouderij ligt echter ten oosten van de kern van Hulsel en ook ten oosten van het plangebied. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwestelijk.

sector	graden	uren	percentage	windsnelheid (m/s)
1	(-15 - 15):	2616	6	3.1
2	(15 - 45):	3099	7.1	3.5
3	(45 - 75):	3214	7.3	3.9
4	(75-105):	1810	4.1	3
5	(105-135):	2542	5.8	2.8
6	(135-165):	3101	7.1	2.8
7	(165-195):	5123	11.7	3.6
8	(195-225):	7482	17.1	4.3
9	(225-255):	6380	14.6	4.4
10	(255-285):	3512	8	3.6
11	(285-315):	2594	5.9	3.3
12	(315-345):	2351	5.4	3.1
	Gemiddeld:	3652	8.3	3.45

Bovenstaande tabel laat zien hoe vaak de wind uit het oosten komt. Dit is slechts in minder dan 10% van de tijd het geval, waardoor de belasting op de dorpskern van Hulsel en ook op het plangebied door deze geitenhouderij gering is.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan de Kerkweg aanvaardbaar.

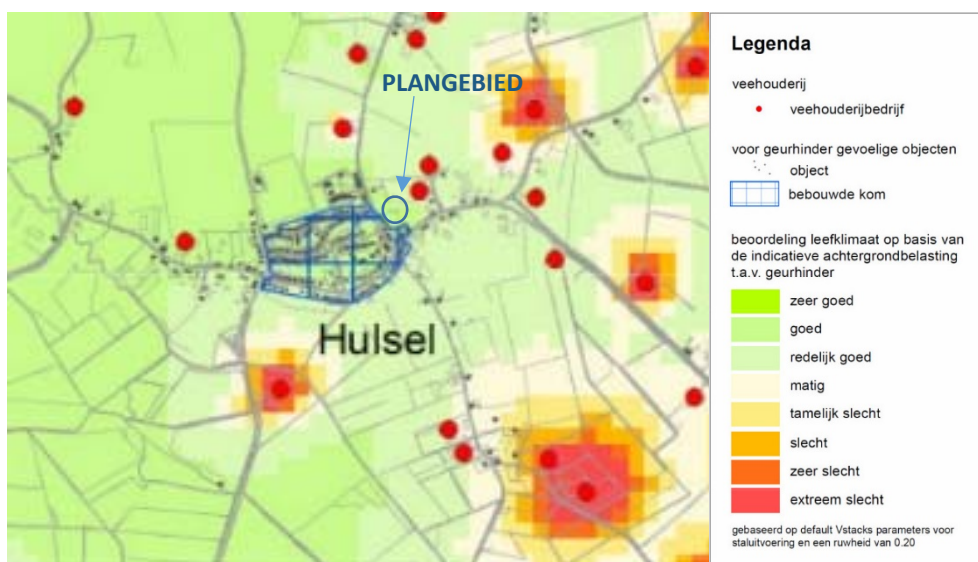
5.12 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met

contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OUÅ of OUÅ/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

In 2017 is in opdracht van de gemeente Reusel-De Mierden een Plan MER opgesteld voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Hierin is een kaartbeeld met de achtergrondbelasting opgenomen ten aanzien van geurhinder met de vergunde situatie van 2016. Op deze kaart is te zien dat plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'goed'.

In de nabijheid van het plangebied liggen kleinere veehouderijbedrijven, die met uitzondering van 1 bedrijf (De Klamp 1 op ca. 150 m) op meer dan 450 m gesitueerd zijn. Voorgrondbelasting speelt derhalve geen rol. Bovendien kent het plangebied in de directe omgeving woonbestemmingen, die op kortere afstand van deze veehouderijen gesitueerd zijn.



Conclusie

De leefomgeving aan de oostzijde van Hulsel, waar zich ook het plangebied bevindt, is gekwalificeerd als 'goed'. Er zijn geen veehouderijen op korte afstand gelegen, m.u.v. De Klamp 1. Dit bedrijf kent met 12 vleesstieren en 40 schapen (bron: Bestand Veehouderijen Brabant) een vaste afstand van 100 m en is op ca. 150 m van de woningbouwmogelijkheden in het plangebied gelegen. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

5.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke

afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

In de nabijheid van het besluitgebied zijn agrarische bestemmingen gelegen. Het besluitgebied ligt tussen twee geldende woonbestemmingen die reeds bepalend zijn voor de te hanteren afstand voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Binnen 50 m van de woonbestemming in het besluitgebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een nadere toetsing aan het aspect spuitzone is niet aan de orde..

Conclusie

Er is geen sprake van beperkingen voor het gebruik van het plangebied door spuitzones of van beperking van spuitzones door het voorgenomen gebruik van het plangebied ten opzichte van de situatie in het geldende bestemmingsplan.

5.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het

enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling/conclusie

Vaste gedragslijn van de gemeente Reusel-De Mierden is, dat er voor initiatieven met minder dan 5 woningen geen vormvrije mer-beoordeling hoeft te worden gedaan, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden in verband met de aanwezigheid van natuur. Voorliggend initiatief betreft 1 woning op afstand van natuurgebieden (Natuurnetwerk Brabant, Natura 2000): een vormvrije mer-beoordeling kan achterwege blijven.

5.15 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.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is veiliggesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsoverleg

De direct omwonenden van het plangebied zijn per brief (30 juli 2021) geïnformeerd over de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Er heeft geen bijeenkomst plaatsgevonden, omdat dit tijdens de toen heersende Corona-pandemie niet wenselijk was. In de brief is het initiatief verbeeld en toegelicht. In de brief is verzocht om bij vragen, ideeën of suggesties contact te mailen met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemers. De brief heeft geen aanleiding gegeven tot reacties vanuit de buurt.

6.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Het plan is verzonden naar de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Van deze instanties zijn de navolgende reacties ontvangen:

Provincie Noord-Brabant

Een reactie van de provincie bleef uit. Daarom is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierop heeft de Provincie gereageerd met een zienswijze. Deze wordt behandeld in de navolgende paragraaf 'zienswijzen'.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft gereageerd en aangegeven dat het beleid uit de, per april 2021 aangepaste, Keur moet worden verwerkt: er is niet langer compenserende waterberging verplicht vanaf een verhardingstoename van 2000 m², maar reeds vanaf 500 m².

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft aangegeven dat externe veiligheid geen relevant aspect is, vanwege de afwezigheid van risicovolle bronnen in de nabijheid van de ontwikkeling en de kleine schaal van de ontwikkeling (minder dan 10 personen).

6.2.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met ingang van 9 augustus 2021 tot en met 20 september 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerpwijzigingsplan was daarnaast digitaal toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen van omwonenden, die geen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder is door de Provincie Noord Brabant een zienswijze ingediend, die wel heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Op 14 maart 2023 is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel' door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld, waarbij aanpassingen hebben plaatsgevonden conform de nota van zienswijzen, die eveneens op 14 maart is vastgesteld en die als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een 1 grondgebonden woning aan de Kerkweg te Hulsel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor plannen van de gemeente Reusel-De Mierden de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Reusel-De Mierden en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de huisvestingsvraag voor arbeidsmigranten, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van 1 woning aan de Kerkweg en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. in- en uitritten voor aangrenzende woondoeleinden;
- d. straatmeubilair;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. extensief recreatief gebruik;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn beperkte mogelijkheden voor openbare nutsgebouwtjes: maximum oppervlakte 20 m², maximum bouwhoogte 4 m en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (max. hoogte 4 m).

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en terreinen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten met de volgende maximale bouwhoogten:

- erf- en terreinafscheidingen tot een maximumhoogte van 2m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximumhoogte van 3m.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen.

Binnen deze bestemming mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

Er is uitsluitend vrijstaande bebouwing toegestaan.

Hoofdbebouwing mag uitsluitend achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan onder de voorwaarden, zoals genoemd in de regels.

In de bestemming 'Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik van de gronden en/of gebouwen in de woonbestemming alleen is toegestaan:

- a. indien de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan in de bestemming 'Groen' wordt aangelegd en vervolgens in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd.
- b. indien hemelwater afkomstig van de daken van woningen en bijbehorende bouwwerken op eigen terrein wordt geborgen dan wel wordt geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0.06 m³ per 1 m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.