

Ontwerpbestemmingsplan

Stedelijk Gebied, De Hoeven 2, Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden



Ontwerpbestemmingsplan

Stedelijk Gebied, De Hoeven 2, Reusel

Gemeente Reusel-De Mierden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

December 2023

Projectgegevens:

TOE02-SCV016-01C

REG02-SCV016-01A

TEK02-SCV016-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1667.BPRhoev1018-ONTW



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

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijk	9
3.2	Functioneel	14
4	Beleidskader	17
4.1	Nationaal beleid	17
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	31
5.1	Bodem	31
5.2	Archeologie	35
5.3	Cultuurhistorie	36
5.4	Water	36
5.5	Geluid	44
5.6	Luchtkwaliteit	45
5.7	Externe veiligheid	47
5.8	Flora en fauna	52
5.9	Stikstofdepositie	58
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	59
5.11	Gezondheid	61
5.12	Geur	63
5.13	Spuitzones	66
5.14	Kabels en leidingen	67
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
6	Uitvoerbaarheid	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7	De bestemmingen	73
7.1	Het juridische plan	73
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	73

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest, Econsultancy, 9 december 2016.
2. Nader onderzoek asbest, Econsultancy, 25 april 2017.
3. Actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek bodem De Hoeven 2 Reusel, Econsultancy, 25 april 2023.
4. Archeologisch proefsleuvenonderzoek, p.m.
5. Advies inzake afstand tot de Rouwenbogtloop, Waterschap De Dommel, 30 maart 2023.
6. Rapportage Civil Support inzake vuilwaterriolering d.d. 29 augustus 2022.
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Hoeven 2, Econsultancy, 14 april 2023.
8. Quicksan Soortenbescherming De Hoeven 2 te Reusel, Exlan, 14 september 2023.
9. Voortoets Stikstofdepositie De Hoeven 2 te Reusel – Rapportage M-QUO-28521-V9W0L0, Van Empel Milieuadvies, 9 juni 2023.
10. Geurhinder Bestemmingsplan Kleine Hoeven, S.R.E., 12 december 2011.
11. Verslag omgevingsdialoog, p.m.
12. Inrichtingsvoorstel, UrbiTom, 31 oktober 2023.
13. Besluit Milieueffectrapportage, Samenwerking Kempengemeenten, 3 november 2023.
14. Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden, Omgevingsdienst zuidoost Brabant, december 2023.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Hoeven 2 in Reusel staat een langgevelboerderij uit 1956, die al geruime tijd leeg staat en compleet vervallen is. Aan de boerderij zijn geen cultuurhistorische, monumentale of beeldbepalende waarden toegekend op de cultuurhistorische beleidskaart, maar het gebouw is natuurlijk wel een element dat de sfeer zet bij de dorpsentree tot Reusel en dat doet herinneren aan tijden dat agrarische activiteiten en bebouwing nog de boventoon voerden in het beeld van het dorp. Gezien de bouwkundige staat, kan de boerderij niet behouden blijven, maar vanwege de bijdrage aan het beeld van de dorpsentree van Reusel, zal de vormgeving van de nieuwbouw op de boerderij worden geïnspireerd.

SchipVast heeft hier in het verleden een initiatief genomen om te komen tot de realisatie van een logiescomplex voor arbeidsmigranten. Door diverse omstandigheden sinds 2020 is een herontwikkeling van de locatie De Hoeven 2 te Reusel tot MLG niet meer aan de orde en is hiervoor inmiddels een andere locatie in beeld gekomen die goed past binnen het ruimtelijke afwegingskader van de raad voor MLG-locaties, welk afwegingskader in 2018 is vastgesteld.

De Hoeven Reusel B.V. (onderdeel van SchipVast) heeft nu het voornemen om te komen tot het realiseren van woonzorggebouw aan De Hoeven 2 in Reusel voor zorgbehoevende senioren, bestaande uit o.a. 23 zelfstandige woonzorgappartementen, een dienstwoning voor een inwonend zorgprofessional, en een gemeenschappelijke woonkamer waar de bewoners samen kunnen komen. Sinds 2016 heeft De Hoeven Reusel B.V. uitvoerig naar de locatie gekeken en is er uitvoerig afstemmingsoverleg geweest met de gemeente over stedenbouwkundige uitgangspunten en landschappelijke inpassing. Dit heeft destijds geresulteerd in een ontwerp, dat de instemming kon genieten van de gemeente. Voorliggend initiatief sluit zoveel mogelijk aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten die destijds zijn vastgesteld. Het ontwerp voorziet, net als in 2017, in een complex in de vorm van een hoeve met drie gebouwdelen in een woonboerderijsfeer, gelegen in het groen, maar nu voor een andere doelgroep en met onderlinge verbindingen tussen de gebouwdelen, aangezien het belangrijk is dat toekomstige bewoners 'op hun sloffen' vanuit hun woning naar de gezamenlijke ruimte kunnen lopen om aldaar samen te recreëren.

In haar principebesluit van 12 mei 2022, heeft de gemeente Reusel-De Mierden aangegeven in principe planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief onder de volgende voorwaarden:

- de initiatiefnemer draagt zorg voor een beeldkwaliteitplan of regels voor ruimtelijke kwaliteit (zie verbeelding en hoofdstuk 3 – planbeschrijving)
- het initiatief voldoet aan de norm van 40% sociale woningbouw (zie paragraaf 4.3 – gemeentelijk beleid – paragraaf Kempische Woonvisie);
- het initiatief voldoet aan de parkeernormen volgens het CROW (zie paragraaf 3.2);
- het initiatief voldoet aan een groennorm van 75 m² groen per woning en een boomnorm van 0.6 boom per inwoner (zie paragraaf 3.1);

- het initiatief voldoet aan de wettelijke milieunormen (zie hoofdstuk 5);
- Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de planologische procedure en laat hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opstellen, waarin wordt aangetoond dat het plan vanuit milieu-planologisch oogpunt mogelijk is;
- Initiatiefnemer sluit in het kader van het wettelijk kostenverhaal voorafgaand aan het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente af (zie paragraaf 6.1);
- De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog (zie paragraaf 6.2).

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De geldende bestemmingen en bouwvlakken en bouwhoogten sluiten niet aan bij het bouwplan.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hoeven 2, Reusel, sectie C, perceelsnummer 3750. Aan de noordzijde grenst het perceel aan De Hoeven en de dorpsentree van de kern Reusel, aan de zuidzijde grenst het aan het waterbergingsgebied van bedrijventerrein De Kleine Hoeven, aan de westzijde grenst het perceel aan de beek 'Rouwenbogtloop', en aan de oostzijde grenst het perceel aan een groene houtwal die het perceel scheidt van bedrijventerrein De Kleine Hoeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3945 m² en is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Het plangebied aan De Hoeven 2 in Reusel (luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl 2022)

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plandeel aan De Hoeven geldt het bestemmingsplan 'Kleine Hoeven 2012' (NL.IMRO.1667.BPBkh0036-VAST). Dit bestemmingsplan is op 22 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen'. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m. Op de woonbestemming aan De Hoeven is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijven' of 'Natuur'. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogte sluiten niet aan bij het bouwplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'De Kleine Hoeven 2012' met begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, ten slotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied, waar de ontwikkeling van het woonzorggebouw voorzien is, ligt aan de oostelijke entree van de kern Reusel. Aan de westzijde van het plangebied stroomt de beek de Rouwenbogtloop. Het plangebied zelf ligt op de kop van een groene zone langs de beek die de overgang vormt tussen het bedrijvengebied De Kleine Hoeven en de woonkern van Reusel.

De weg De Hoeven maakt deel uit van een oud bebouwingslint. Op het perceel aan De Hoeven 2 staat in de huidige situatie een langgevelboerderij uit 1956. De bebouwingsmassa van de langgevelboerderij past bij de bebouwingstypologie van het oude bebouwingslint. De boerderij zelf heeft geen cultuurhistorische of beeldbepalende waarde, die is vastgelegd in het beleid terzake. Wel is het gebouw inmiddels een uitzondering tussen de andere bebouwing aan de oostzijde van De Hoeven en daardoor best beeldbepalend aan de oostentree tot het dorp.

De perceelsranden van het boerenerv worden aan de oost- en zuidzijde gemarkeerd door opgaand groen. Aan de westzijde staat eveneens het nodige opgaand groen. Inmiddels is de ondergroeiing van het groen op de oostoever van de Rouwenbogtloop gesnoeid/verwijderd waardoor de beek vanaf De Hoeven beter beleefbaar is dan voordien.

Vanaf de beek en het schouwpad dat ernaast loopt is nu zicht op de bedrijfsbebouwing die ten oosten van de boerderij is gesitueerd, wat afbreuk doet aan de kwaliteit van het beekdal en van de wandelroute langs de beek.

De beek zelf is smal en gekanaliseerd, waardoor hij oogt als een kavelstoot. De beek ligt aanmerkelijk lager dan het boerenerv van De Hoeven 2 waardoor er eigenlijk niet echt sprake is van een groene inbedding.

Ten oosten van De Hoeven 2 is een bedrijf gesitueerd dat verpakkingen produceert. Aan De Hoeven representeert het zich met een kantoorgedeelte. Achter de representatieve kantoorbebouwing ligt het loodsachtige productiegedeelte, dat aan de oostzijde het beeld van het boerenerv van De Hoeven 2 bepaalt.

Ten noorden van De Hoeven 2 is een woning uit 1932 gelegen die qua stijl aansluit bij de huidige bebouwing in het plangebied.



Woonhuis aan De Hoeven 1 in Reusel, ten noorden van het plangebied (Google Streetview, 2021)



De beek de Rouwenbogtloop ten westen van het perceel waar de zorgwoningen zijn gesitueerd. De onderbegroeiing ten oosten van de beek is inmiddels gesnoeid, waardoor er meer zicht op de beek is gekomen



De bestaande boerderij aan De Hoeven 2



Achterzijde bestaande boerderij aan De Hoeven 2



Groen langs de zuidelijke perceelsrand van De Hoeven 2.



Aan de oostzijde van het plangebied ligt een bedrijf dat verpakkingen produceert en een wadi voor waterberging

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan De Hoeven, een oud bebouwingslint dat, gekenmerkt wordt door een verscheidenheid aan functies. De bestaande bebouwing in het plangebied heeft een woonfunctie gehad. Rond het plangebied heeft de bebouwing een woonbestemming of bedrijfsbestemming.

Het plangebied ligt in de nabijheid van twee wegen:

- De Hoeven maakte tot 2018 deel uit van de provinciale weg N284. In dat jaar is het deel van de N284 ten westen van de rotonde (De Hoeven, Wilhelminalaan, Turnhoutseweg) overgedragen aan de gemeente Reusel – De Mierden.
De Hoeven en Wilhelminalaan vormen wel nog steeds de centrale hoofdontsluitingsweg van Reusel. Ten oosten van de rotonde met de Hamelendijk verbindt de N 284 de kern Reusel nog steeds met de naastgelegen kernen Bladel (in oostelijke richting) en Arendonk (westelijke richting). Verder in oostelijke richting sluit de weg ter hoogte van Eersel aan op de A67 (Eindhoven-Antwerpen).
- De Hamelendijk maakt deel uit van de oostelijke rondweg om Reusel. In het noorden sluit hij aan op de N269, richting Lage Mierde en Tilburg. In het zuiden op de weg naar Postel.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

De bebouwing wordt uitgevoerd in de typologie van een agrarisch hoevecomplex, waardoor het stedenbouwkundig-landschappelijk zowel aan het oude bebouwingslint van De Hoeven als aan het aangrenzende landschap aan de zuidzijde van de locatie goed past.

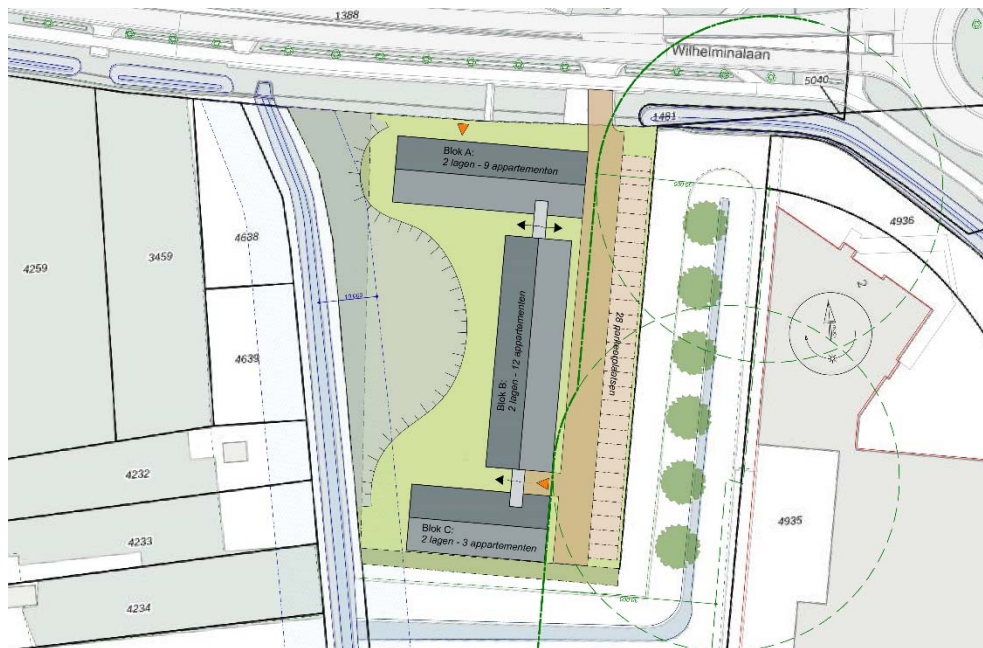
De bestaande boerderij aan De Hoeven verkeert in slechte staat van onderhoud en zal worden vervangen door een gebouw, dat er van buiten vanaf de voorzijde min of meer hetzelfde uitziet (zie onderstaande impressie).



Referentiebeeld stijl van beoogde nieuwbouw

Het beeld langs dit deel van de Wilhelminalaan, dat de oostentree tot het dorp vormt, wordt hierdoor hersteld en versterkt. Ook de overige bebouwing wordt uitgevoerd in 1 laag met een hoge (dus niet te flauwe) kap, zoals de meeste boerderijen in de regio, waardoor deze zich goed zal voegen in het aangrenzende landschap aan de zuidzijde van de locatie.

Het ontwerp voorziet in een complex in de vorm van een hoeve met drie gebouwdelen in een woonboerderijsfeer, gelegen in het groen. Omdat het geen reguliere woningen betreft, maar woonzorgappartementen, wordt voorzien in onderlinge verbindingen tussen de gebouwdelen, aangezien het belangrijk is dat toekomstige bewoners 'op hun sloffen' vanuit hun woning naar de gezamenlijke ruimte kunnen lopen om aldaar samen te recreëren.



Situatietekening (Keeris Architecten, juni 2023). De nieuwe bebouwing is grijs ingetekend. De bebouwing ligt op meer dan 10 m vanuit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop en ligt buiten de 30 m-hindercontour vanwege de aangrenzende bedrijvigheid aan de Hamelendijk 2.

Groen

Aan de zijde van de Rouwenbogtloop wordt de loodsachtige bebouwing van de bedrijvigheid ten oosten van het plangebied visueel afgeschermd door de hoeveachtige bebouwing van het woonzorggebouw, waardoor de visueel-landschappelijke kwaliteit van het beekdal van de Rouwenbogtloop verbetert. Bovendien wordt aan de zijde van de beek een groenbestemming gesitueerd, waar zal worden voorzien in opvang van hemelwater (wadi). Dit wordt een lagergelegen gebied, dat zal passen bij de sfeer van het beekdal en zorgt voor versterking ervan. Bebouwing en terreinverharding wordt op meer dan 10 m uit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop gesitueerd. Dit is geborgd binnen de groenbestemming, die hier is gesitueerd. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (beleid t.a.v. behoud en herstel van watersystemen) en de afspraken die hierover gemaakt zijn met het Waterschap De Dommel (zie ook de brief van het Waterschap, die is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan).

Aan de Rouwenbogtloop is de onderbegroeiing die tot begin 2023 aanwezig was onder de bomen aan de zijde van de weg De Hoeven verwijderd, zodat de beek vanaf de weg De Hoeven beter zichtbaar wordt dan thans het geval is.

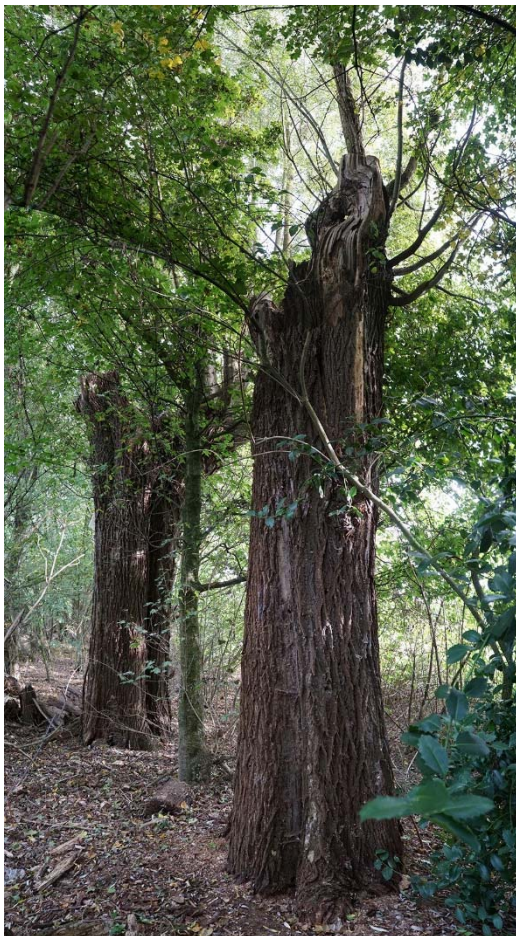
Zoals aangegeven in de voorwaarden bij het principebesluit moet, op basis van het beleid zoals vastgelegd in het Beleidsplan Openbaar Groen 2022-2031, voor de ontwikkeling worden voorzien in een groennorm van 75 m² per woning, derhalve ca. (24 x 75 =) 1.800 m². Vanuit het Groenbeleidsplan is er een eis van 0.6 bomen per woning. Voor de 24 woningen,

die er gerealiseerd worden betekent dit (afgerond) dat 15 nieuwe bomen moeten worden aangeplant.

De bestaande houtwallen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zullen verwijderd worden. Deze houtwallen zijn niet beschermd. Bomen binnen de betreffende houtwallen komen niet voor op de lijst van beschermwaardige bomen van de gemeente Reusel-De Mierden.

Ingevolge het kapvergunningbeleid zijn bomen met een stamomtrek van meer dan 1.50 m op een hoogte van 1.30m kapvergunningplichtig.

Binnen de te verwijderen houtwallen betreft dit twee schietwilgen (*Salix alba*), die in dermate slechte staat verkeren dat zij niet behoudenswaardig zijn. Deze bomen zijn aan het einde van hun levensduur (zie onderstaande foto).



Op het westelijk einde van de zuidelijke houtwal staat een zomereik op ca. 2.5 m uit de taludinsteeke van de Rouwenbogtloop, die behouden zal blijven.

De bomen op het erf van de voormalige boerderij zullen gerooid worden:

- 3 leilinden, 1 magnolia en 1 tamme kastanje op het voorerf (stamomtrek minder dan 1.50 m op 1.30 m hoogte: niet kapvergunningplichtig).

- 2 doorgeschoten en gescheurde fruitbomen (kers) aan de westzijde van de bestaande boerderij (stamomtrek minder dan 1.50 m op 1.30 m hoogte: niet kapvergunningplichtig).
- 1 dode walnoot op het achtererf.
- 3 ruwe berken aan de noordzijde van de schuur ten zuiden van de boerderij (stamomtrek minder dan 1.50 m op 1.30 m hoogte: niet kapvergunningplichtig).

Er zijn derhalve geen waardevolle bomen die gecompenseerd hoeven te worden. Wel wil de initiatiefnemer actief meedenken hoe te kappen bomen, liefst in het plangebied of de directe omgeving ervan, zoveel mogelijk gecompenseerd worden.

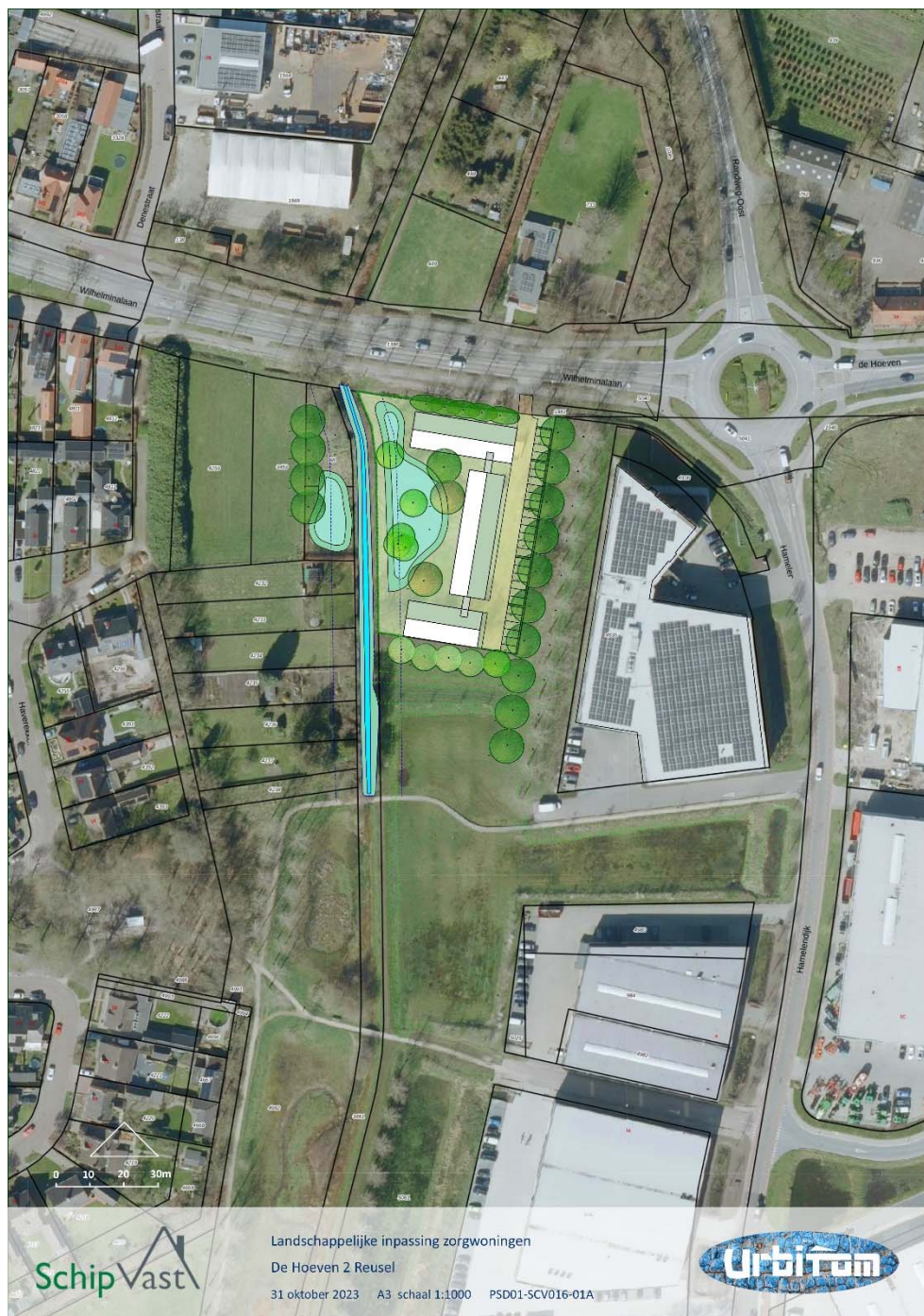
Er is voorzien in een bestemming 'Groen' met een oppervlakte van 1.325 m². De voortuin zal eveneens groen worden ingericht, met uitzondering van een voetpad naar de voordeur. De oppervlakte van de voortuin bedraagt 140 m².

Voor de resterende 335 m² zijn er diverse oplossingsrichtingen om in groen te voorzien of groen te compenseren:

- Ofwel in de vorm van groen dak voor het woonzorggebouw: zo kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om de zolder (waar zich geen gevelopeningen bevinden) uit te voeren als groen dak. Van boerderijen werden de daknokken in de Kempen vaak voorzien van riet en de onderste dakvlakken van pannen. Door geen riet toe te passen, maar sedum wordt voorzien in groene daken met een referentie naar de traditionele dakbedekking. Een rieten dak is ook uit oogpunt van brandpreventie minder wenselijk, waardoor sedum uitkomst biedt.
- Ofwel kan door de initiatiefnemer worden voorzien in de aanleg van nieuw groen en een poel deels binnen en deels buiten het plangebied (zie navolgend afgebeeld inpassingsvoorstel). Dit kan gebeuren op de percelen aan de overzijde van de Rouwenbogtloop (percelen, kadastraal bekend gemeente Reusel, sectie C, nummers 4638 en 4639). Hierbij wordt aangesloten op de parkstrook langs de Rouwenbogtloop ter hoogte van de Bloekker en wordt een natuurlijkere inbedding van de beek aan de zijde van De Hoeven voorzien.

Het parkeren wordt op enige afstand van de weg De Hoeven gesitueerd, zodat de huidige groenvoorziening aan deze zijde het beeld blijft bepalen. Het parkeren vindt plaats tussen het nieuwe woonzorggebouw en de bedrijfsbebouwing van de Faes Group en wordt omgeven door hagen per maximaal 6 parkeerplaatsen. Zowel vanaf de Hoeven als vanaf de Rouwenbogtloop wordt het parkeren door zijn ligging en door de groene 'koffers' van hagen goeddeels aan het oog onttrokken.

De bestaande houtsingels aan de oost en zuidzijde zullen worden verwijderd. De grote zomereik aan de zuidzijde, die bij de beek staat, op afstand van de nieuwe bebouwing, blijft gehandhaafd. Deze singels kunnen worden gecompenseerd: aan de oostzijde worden zwarte elzen (*Alnus glutinosa*) in de groenstrook ten oosten van het plangebied aangeplant, in eenzelfde plantafstand als de bestaande rij elzen tussen Faes en het plangebied. Hierdoor wordt de sfeer van grasgroen met gefilterd licht door een licht bladerdek ook vanuit de nieuwe zorgwoningen beleefbaar.



Aan de zuidzijde wordt voorzien in een groenstructuur van meidoorn en amelanchier met openingen, zodat er vanuit de zorgwoningen contact is met het groengebied ten zuiden van het plangebied.

Vanuit het Groenbeleidsplan is er een eis van 0.6 bomen per woning. Voor de 24 woningen, die er gerealiseerd worden betekent dit (afgerond) dat 15 nieuwe bomen moeten worden aangeplant. Dit gebeurt op de volgende manier:

- 5 linden aan de voorzijde van de bebouwing bij de Hoeven'
- 5 berken in de nieuwe wadi (transparant bladerdek, dus filtering zonlicht, maar geen donkere schaduwwerking)
- 2 kersen en 1 winterlinde tussen de wadi en de nieuwe bebouwing
- 4 zwarte elzen bij de nieuw aan te leggen wadi aan de overzijde van de Rouwenbogtloop.
- 10 zwarte elzen net ten oosten van het plangebied in de bestaande groenstrook tussen het plangebied en het bedrijf aan de rotonde.
- een mengsel van meidoorn en krent aan de insteek van het talud van de wadi ten zuiden van het plangebied: ca. 15 stuks

Totaal ca. 40 bomen.

- Ofwel kan gebruik worden gemaakt van de volgende mogelijkheid:
Initiatiefnemer bezit daarnaast een landbouwperceel in de gemeente Reusel-De Mierden dat gelegen is aan de beek Raamloop (kadastraal bekend als Reusel, sectie F, perceelnummer 191). De hiervoor genoemde resterende 335 m² zou eventueel ook daar gecompenseerd kunnen worden door een strook landbouwgrond van 335 m² aan de beek om te zetten in natuur, in het geval deze optie tijdens de bouwphase de voorkeur geniet van de gemeente.

De wijze waarop groen gerealiseerd gaat worden in het plan, zal voor vaststelling worden bepaald in goed overleg tussen initiatiefnemer en gemeente.

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 23 zelfstandige zorgappartementen en 1 dienstapartement met gemeenschappelijke ruimten.

Ontsluiting

Het woonzorggebouw wordt ontsloten op De Hoeven op de plek waar in de huidige situatie de uitrit van de bestaande boerderij is gelegen. De Hoeven maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Reusel en geeft ook aansluiting op de N284 (richtingen Arendonk en Eersel/A67) en de N269 (richting Tilburg).

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. 317 van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. 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'.

Het plan kent naast de gemeenschappelijke ruimten 23 zelfstandige appartementen voor zorgbehoevende senioren, waarvan het merendeel in de sociale huursfeer. Ook is er 1

dienstwoning in de vorm van een appartement ten behoeve van de zorgverlenende instantie. Alle bewoners die woonachtig zijn binnen het complex zijn op leeftijd en hebben (veelal) een zorgindicatie, die vaak ook verwijst naar een aandoening dementie en zijn dus niet meer in staat een voertuig (auto) te bedienen. In de meeste gevallen is het rijbewijs zelfs ingenomen. Een eventuele partner van een bewoner heeft in sporadische gevallen nog een auto (praktijk wijst uit dat dit 2 à 3 personen zijn). Personeelsleden komen over het algemeen uit de directe omgeving en maken sporadisch gebruik om met de auto naar het werk te komen. Bezoek is vaak ook familie uit de directe omgeving. De praktijk wijst uit dat het bezoek erg gespreid naar de locatie komt, er is nagenoeg geen onderscheid tussen doordeweekse dagen of het weekend en ook de tijdstippen variëren. Een lage parkeernorm volstaat in de praktijk bij deze doelgroep.

Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de brochure 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW. Reusel wordt door het CBS 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'.

Hiervan uitgaand bedraagt bij een serviceflat de norm 1.2 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersparkeren, en voor de dienstwoning nog 1.6 parkeerplaats per woning. De parkeervereiste bedraagt $[23 \times 1.2] + [24 \times 0.3] + 1.6 = 29,2$ parkeerplaatsen. In het inrichtingsvoorstel zijn 28 parkeerplaatsen opgenomen. Er is ruimte om 30 parkeerplaatsen aan te leggen, maar dat gaat ten koste van groen. Voorstel is daarom om te voorzien in 28 parkeerplaatsen en de resterende parkeerplaatsen alleen aan te leggen als in de praktijk blijkt dat de 28 parkeerplaatsen niet volstaan.

Op navolgend is het overzicht van de 28 parkeerplaatsen en de 2 reserveparkeerplaatsen weergegeven.

4 Beleidskader

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn: - Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies; - Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; - Afwentelen wordt voorkomen. Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen (art. 3.1.6, lid 2 Bro). 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 vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is art. 3.1.6, lid Bro gewijzigd en is een 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel gehad om de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. In de wijziging is bepaald dat bij een juridisch verbinden ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet worden opgenomen die de behoefte aan deze ontwikkeling inzichtelijk maakt.

Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Hierbij is echter niet aangegeven wat de motivering van de behoefte concreet moet omvatten.

Sinds de inwerkingtreding van deze wijziging van het Bro heeft de Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie hieraan veelvuldig verder invulling gegeven. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Hierbij zijn de volgende vragen te beantwoorden:

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een vraag negatief wordt beantwoord, dan is de volgende vraag in deze 'ladder' niet (verder) van toepassing, of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie

zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan betreft de vervanging van een bestaande boerderij door 23 nieuwe zorgwoningen en 1 dienstwoning, derhalve betreft het hier de toevoeging van 23 nieuwe woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Reusel, verankerd in de Kempische visie op wonen en de Woonzorgvisie Kempengemeenten, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen en het bouwen voor doelgroepen, waaronder senioren in de gemeente een beleidspeerpunt. In paragraaf 4.3.2 van deze plantoelichting wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan deze opgave wordt voldaan.

De 23 nieuwe woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020, 320 woningen tot 2025 en 565 woningen tot 2030 bedraagt.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling is gelegen in het stedelijk gebied van Reusel, zoals opgenomen in de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 oktober 2022).

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de (zorg)woningbouwlocatie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (vanaf nu IOV) vastgesteld. Verbeelding en regels zijn later op details gewijzigd, deze zijn echter niet relevant voor dit plan en hebben met name betrekking op de veehouderij. De ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, is getoetst aan de geconsolideerde versie van de IOV van 1 oktober 2022. In de IOV zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Onderdeel van de verordening zijn acht kaarten. Twee kaarten met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw. Zes kaarten met instructieregels over diverse onderdelen zoals stedelijke ontwikkeling.

In deze subparagraaf worden enkele relevante kaarten beschouwd en wordt het plan getoetst aan de provinciale regels.

Voor het plangebied aan De Hoeven zijn, ingevolge de IOV (geconsolideerde versie) de volgende aanduidingen van toepassing:

- Instructieregels stedelijke ontwikkeling – het plangebied is aangemerkt als **stedelijk gebied**
- Instructieregels natuur- en stiltegebieden – een zone ter breedte van 10 m vanuit de insteek van het talud aan weerszijden van de Rouwenbogtloop is aangemerkt als **zone voor behoud en herstel van watersystemen**
- Instructieregels basiskaart landelijk gebied – het plangebied ligt in de **groen-blauwe mantel**
- Instructieregels specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen – het plangebied ligt in een **zone beperkingen veehouderij**

Instructieregels stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is gesitueerd in stedelijk gebied. In voorgaande paragraaf 4.1.2 (Ladder duurzame verstedelijking) van deze toelichting is de behoefte aan de ontwikkeling van een nieuw woonzorggebouw in Reusel onderbouwd.

Instructieregels natuur- en stiltegebieden

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met een zone van 10 m vanuit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop. Bebouwing en terreinverharding zijn buiten deze zone gesitueerd. Met het Waterschap De Dommel is hierover afgestemd. De visie van het Waterschap op de zonering voor behoud en herstel van watersystemen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Middels een groenbestemming wordt voorkomen dat het buitenterrein aan de zijde van de beek minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van - en het behoud, beheer en herstel van - watersystemen. Het grootste deel van dit gebied zal verlaagd worden uitgevoerd in verband met de aanleg van een wadi.

Instructieregels basiskaart landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschapelijke waarden en kenmerken.

Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de voorgaande omschrijving inzake de instructieregels natuur- en stiltegebieden.

Instructieregels specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De in het kaartbeeld (kaart 7) opgenomen zone 'beperkingen veehouderij' heeft betrekking op veehouderijen en is niet van invloed op de ontwikkeling van een woonzorggebouw.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied. Het ligt aan de entree tot het dorp Reusel en voorziet in de dringende behoefte aan goede huisvesting voor zorgbehoevende senioren. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met een zone van 10 m vanuit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop (zonering voor behoud en herstel van watersystemen). Bebouwing en terreinverharding zijn buiten deze zone gesitueerd. Met het Waterschap De Dommel is hierover afgestemd (zie brief van het Waterschap hierover in de bijlage bij deze toelichting). Het gebied tussen de beek en het zorgcomplex heeft een groenbestemming gekregen.

Door de gemeente is middels haar definitieve stedenbouwkundige advies van 8 juli 2016 nadrukkelijk gestuurd op de situering van een complex in een hoeveachtige verschijning rond een erf, waarmee wordt zorggedragen voor een goede ruimtelijke aansluiting van het initiatief op de omgeving, die past binnen de structuur van het oude bebouwingslint Der Hoeven.

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.

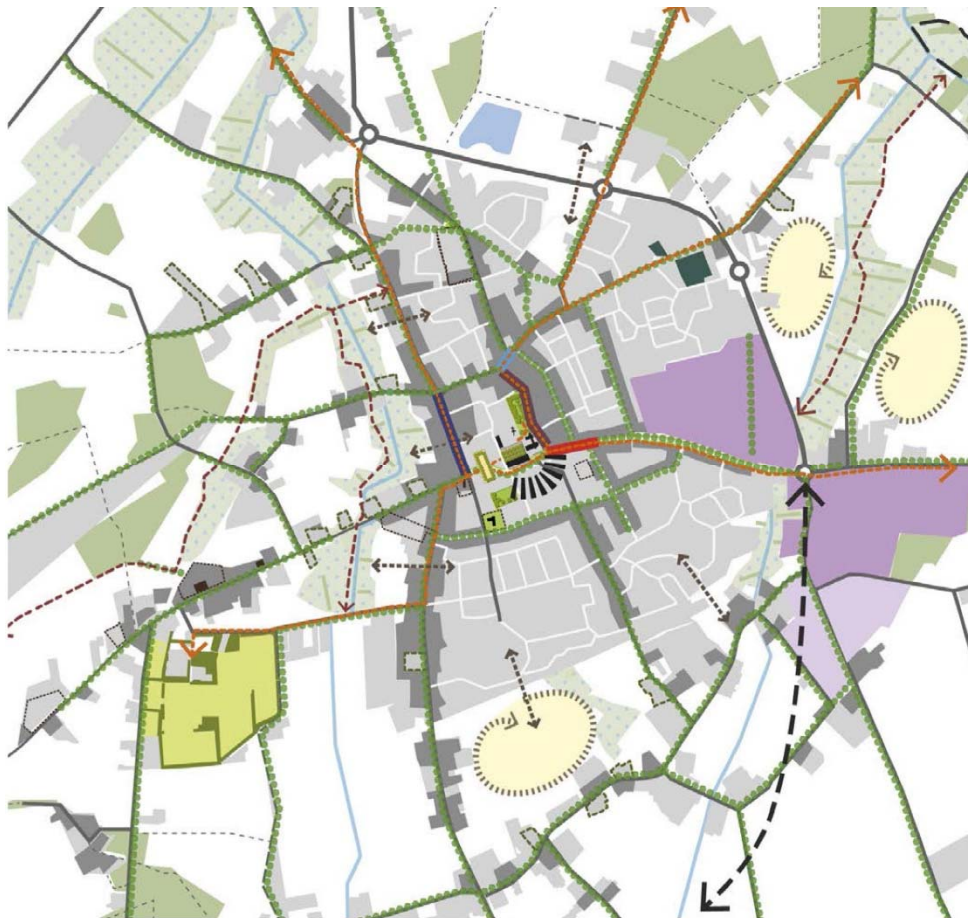
Het thema van de, in september 2013 vastgestelde toekomstvisie voor de gemeente Reusel-De Mierden 'Gezamenlijk, grenzeloos en groen' is ook in de omgevingsvisie bepalend.

In de Omgevingsvisie staat over Reusel het volgende aangegeven:

Het nieuwe hart voor Reusel is gebaseerd op een thematische keuze van boodschappenplein aan de Markt en evenementenplein aan het Kerkplein. Door de afwaardering van de Wilhelminalaan is het mogelijk om de 'nieuwe Markt' over de Wilhelminalaan te leggen waardoor de zuidzijde van de Wilhelminalaan wordt verbonden met de noordzijde. Met voldoende aantrekkingskracht aan de zuidzijde ontstaat een dynamisch plein met winkels en branches die zich kunnen versterken en verder tot ontwikkeling kunnen komen. Het Kerkplein wordt een verblijfsgebied met passende maatschappelijke-, culturele- en commerciële functies. De nieuwe groene inrichting moet bijdragen aan een plezierige omgeving

waar het mogelijk is om met regelmaat evenementen of activiteiten te organiseren. De perifere detailhandel aan de Schoolstraat en de food- en fashion square aan de Brinck en de Kerkstraat worden via goede en veilige oversteekplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied met elkaar verbonden. De bestaande clustering van grootschalige horecavoorzieningen voor de jeugd aan de Wilhelminalaan kan gehandhaafd blijven.

Op grotere afstand van het centrumgebied zijn geclusterd nog enkele locaties voor voorzieningen met een wijkfunctie (school, sport, zorg, gezondheid) gebundeld in brede-schoolconcepten of zorgconcepten. De clusteringsopgave voor de voorzieningen heeft al grotendeels plaatsgevonden. Het sportpark functioneert goed maar ontbeert een verkeersveilige langzaam verkeersroute met de dorpskern.



Kaart Omgevingsvisie voor Reusel

Op diverse plaatsen ontstaan in de kern Reusel mogelijkheden voor transformatie en inbreiding. Het gaat daarbij onder meer om vrijkomende bedrijfskavels langs de linten, aan de randen van het bedrijventerrein De Lange Voren alsmede om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die voorzien kunnen worden van een nieuwe functie. De woningbouwopgave voor de kern Reusel kan opgevangen worden op deze inbreidingslocaties en in de nog in ontwikkeling zijnde woonwijk Molen Akkers. Het plangebied betreft een van deze inbreidingslocaties.

Het initiatief

Het plangebied voorziet in een inbreidingslocatie, die in de Omgevingsvisie worden geduid als plek om de woningbouwopgave van Reusel op te vangen. Op een locatie met een vrijstaande woning, die reeds geruime tijd leegstaat en in staat van verval is, wordt voorzien in een beter gebruik van deze ruimte door de bouw van zorgwoningen. Deze zijn gesitueerd aan de Rouwenbogtloop, die als beek beter zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt vanaf de Wilhelminalaan en waarvoor het initiatief voldoende ruimte laat.

Herbestemming bestaande gebouwen:

Reusel-De Mierden wil waken over haar dorps karakter. Door bestaande gebouwen een herbestemming te geven, verdwijnen belangrijke plekken niet. Zo blijft het historisch aanzicht intact. Het behoud van de bestaande typologie van de bebouwing aan De Hoeven is in lijn met deze gedachte.

Herstellen Kempisch landschap:

Het Kempisch landschap is te herstellen met meer houtwallen, laanstructuren, bossen, weilanden en groene ruimtes. Niet alleen het landschapsplan, maar ook schaapherders, boswachters en boeren kunnen hierin helpen. In 2014 kan gestart worden met het landschapsplan. De benodigde financiële middelen kunnen komen uit de verkoop van bossen en stukken natuur. Agrarische ondernemers vervullen een belangrijke rol in de landschapsinrichting. De gemeente vervult een faciliterende rol.

Het zichtbaarder maken van de Rouwenbogtloop en het natuurherstel in het beekdal van de Raamsloop dragen bij aan herstel van het Kempisch landschap, evenals het feit dat de bedrijfsbebouwing van De Kleine Hoeven vanaf de Rouwenbogtloop aan het oog onttrokken raakt door de bebouwing in agrarische typologie van het woonzorggebouw.

Versterken landelijk karakter:

Extra aandacht behoeft de natuur in de dorpen. Door bij bouw overwegend vast te houden aan traditionele architectuur én de bestaande lintbebouwing in stand te houden, blijft het dorpskarakter in stand. Wel moet de gemeente ruimte geven voor creatieve invulling van het landelijk karakter. Het handhaven van biodiversiteit versterkt het landelijk karakter. Het behoud van de bestaande typologie van de bebouwing aan De Hoeven is een voorbeeld van vasthouden aan traditionele architectuur en instandhouding van lintbebouwing.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid, zoals dat verwoord is in de Omgevingsvisie.

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 woonvisie van de gemeente Reusel-De Mierden die tot dan het geldend beleidskader vormde.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2020) 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) langzaam 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 ma-ken 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 fy-sieke 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 bren-gen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduur-zamen 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 koopwoningvoor-raad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoor-waarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van be-lang 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 huur-voorraad

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 prijs-segment. 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 arbeidsmigran-ten op. Daarin nemen worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatie-ven 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 woningen beschikbaar te stellen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gaat met 23 woningen 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 2030 van 565 woningen.

Het betreft de vervanging van 1 bestaande woning (boerderij) door 23 zorgappartementen en 1 dienstwoning, waarmee voorzien wordt in de behoefte aan woningen voor de doelgroep zorgbehoevende senioren. Een groot deel van de woningen wordt in de sociale sector gerealiseerd.

Conclusie

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

4.3.3 Woonzorgvisie Kempengemeenten

In de Woonzorgvisie Kempengemeenten, vastgesteld op 18 april 2023, ligt de focus op de fysieke woonvormen die nodig zijn voor het goed kunnen huisvesten van de verschillende zorggroepen. Onderzoek in het kader van de woonzorgvisie toont aan dat het ook van groot belang is breder te kijken dan alleen het aantal benodigde fysieke woonvormen. Zaken zoals bereikbaarheid van voorzieningen, sociaal netwerk en mobiliteit zijn hier voorbeelden van. Een integraal uitvoeringsprogramma dat gemeentelijke nuances aanbrengt is hierbij cruciaal. Hierbij gaan de inwoners van de Kempengemeenten in de komende jaren een grotere rol spelen bij de beantwoording van de opgave.

Het onderzoek laat zien dat er behoefte bestaat aan de volgende woonvormen voor ouderen:

Gemeente	Nultreden-woning	Aangepaste Ouderenwoning	Geclassificeerde Ouderenwoning	Totaal	Gemeente	Nultreden-woning	Aangepaste Ouderenwoning	Geclassificeerde Ouderenwoning	Totaal
Bergeijk	10	0	10	10	Bergeijk	710	140	110	960
Bladel	250	60	60	370	Bladel	1.180	310	170	1.660
Eersel	280	30	60	370	Eersel	1.190	260	270	1.720
Reusel-De Mierden	170	40	10	220	Reusel-De Mierden	700	190	40	930
Kempentotaal	710	120	140	970	Kempentotaal	3.780	900	590	5.270

Tabel 1. Raming gewenste aanbodontwikkeling geschikte woningen 2021-2030. Bron: Woonzorganalyse MRE.

Tabel 2. Raming totaal aantal benodigde woningen per type in 2030. Bron: Woonzorganalyse MRE

In onderstaande tabel worden de doelgroep overstijgende en de doelgroep-specifieke opgaven, visie en bijbehorende doelen samengevat weergegeven.

Doelgroep (overstijgende) visies	Doelen
Vastgoed en wonen	1. Stimuleren van woningaanpassingen om woningen levensloopbestendiger te maken door communicatie. 2. Toegankelijk maken van de mogelijkheden tot woningsplitsing en erfdeling. 3. Meer ruimte bieden voor de ontwikkeling van ontbrekend (innovatief) woonzorgaanbod. Hiervoor ontwikkelen de gemeenten een afwegingskader om initiatieven te beoordelen. 4. De doorstroom naar zelfstandig wonen borgen en inzetten op continue verbetering van de uitstroomregeling. 5. Realiseren van extra woonzorgvoorzieningen, i.r.t. de schaa sprong van de Brainportregio, mits het de brede welvaart bevordert van de Kempische inwoners.
Zorg, welzijn en leefbaarheid	1. Bewustwording vergroten van inwoners over wonen met een kwetsbaarheid/zorgvraag. 2. Stimuleren samenwerking zorgaanbieders om samen het personeelstekort aan te pakken. 3. Mantelzorgondersteuning/respijtzorg blijven organiseren en faciliteren, zodat langer thuis ook echt kan. 4. Stimuleren van (collectieve) vervoersregelingen.
Samenwerking	1. Totstandkoming van een bestuursafel met een gemeenschappelijke agenda voor zorgaanbieders. 2. Afstemmen welke voorzieningen en woonopgaven Kempisch, lokaal of zelfs bovenregionaal worden opgepakt. 3. Helderheid en duidelijke afspraken maken over wat (zorg)partijen van elkaar kunnen verwachten door middel van een uitvoeringsagenda. 4. Aansluiting vinden en houden met regionale ontwikkelingsagenda's.
Kwetsbare ouderen	1. We moedigen de ontwikkeling van nieuwe woonzorgvormen aan die de lacune tussen zelfstandig thuis en de intramurale setting opvullen. 2. We vergroten de mogelijkheden om het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, ook met een zorgvraag. 3. Samenwerking, in het bijzonder bij de organisatie van 24-uurs bereik- en oproepbaarheid van zorg stimuleren.
Inwoners met een beperking	1. We moedigen Initiatieven aan die een bijdrage leveren aan een inclusieve samenleving 2. We monitoren de kwalitatieve vraagontwikkeling van deze doelgroep. Partijen stemmen af hoe hierop te handelen, indien nodig.
Kwetsbare jeugdigen	1. We bevorderen de doorstroom naar zelfstandig wonen. 2. We bieden ruimte voor specifiek (woonzorg)initiatieven, mits het past binnen het (nog te ontwikkelen) afwegingskader voor woonzorginitiatieven. 3. We bevorderen de overgang van 18- naar 18+ door tijdig hulp te bieden bij het vinden van een passende woonruimte en het in kaart brengen van het netwerk.
Inwoners met een psychische kwetsbaarheid of psychiatrische en/of verslavingsachtergrond	1. We zetten in op preventie en een sluitende lokale basisinfrastructuur. 2. We vergroten de mogelijkheden (waar mogelijk) voor de doelgroep om zo lokaal mogelijk in eigen woning zelfstandig te laten wonen. 3. We streven regionale samenwerking met aanbieders uit omliggende gemeenten na.
Inwoners die vanwege persoonlijke of maatschappelijke omstandigheden of problemen tijdelijk niet functioneren of niet veilig thuis kunnen wonen	1. Diverse stakeholders helpen tijdig en passend de cliënten die in beeld komen. 2. Op lokaal niveau is er een goede actieve samenwerking tussen de stakeholders om de inwoners waar het hier om gaat te ondersteunen.

Conclusie

Bewoners die woonachtig zullen zijn in het woonzorggebouw zijn op leeftijd en hebben (veelal) een zorgindicatie, die vaak ook verwijst naar een aandoening dementie en zijn dus niet meer in staat een voertuig (auto) te bedienen.

In de woonzorgvisie staat het volgende opgenomen: 'Het advies is om de mogelijkheden om langer thuis te wonen te vergroten in combinatie met het ontwikkelen van geclusterde woonvormen, waar gemakkelijker zorg op afroep of 24-uurszorg geboden kan worden'. Met de ontwikkeling van een woonzorggebouw, waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, wordt invulling gegeven aan dit advies.

De ontwikkeling is aldus in lijn met het beleid dat is opgenomen in de Woonzorgvisie Kempen gemeenten.

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 onderzoek

Econsultancy heeft opdracht gekregen voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest aan De Hoeven 2 te Reusel. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging. De rapportage van december 2016 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Het verkennend onderzoek asbest in bodem/puin heeft tot doel vast te stellen of er op de onderzoekslocatie sprake is van een (bodem)verontreiniging met asbest.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de bovengrond van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt. Verder is geconcludeerd dat de ondergrond van de onderzoekslocatie onderzocht kan worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Tijdens het veldwerk (d.d. 21 november 2016) op de locatie is in de bovengrond van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie (rondom de boerderij) een zwakke tot sterke bijmenging met puin aangetroffen. Bovendien is plaatselijk in de bovengrond, op 0,3 m -mv, een plaatje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Derhalve dient dit deel van de onderzoekslocatie ook als "verdacht" te worden aangemerkt voor de parameter (niet-)hechtgebonden asbest. Op basis van de huidige informatie is geconcludeerd dat dit deel van de onderzoekslocatie (deellocatie B), conform de NEN 5707:2015, tevens onderzocht dient te

worden volgens de strategie voor “heterogeen verdacht” (VED-HE) voor de parameter asbest. De doelstelling van het onderzoek in deze, is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest binnen deellocatie B terecht is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, sterk siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit sterk tot uiterst siltig, zeer fijn zand. In de bovengrond, tot maximaal 0,5 m -mv, zijn in verschillende gradaties bijmengingen met puin aangetroffen. Tevens is in 6 van de 12 gaten asbestverdacht (golf)plaatmateriaal aangetroffen.

Verkenkend bodemonderzoek

De bovengrond is licht verontreinigd met lood en zink en ter plaatse van boring 01 licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik en PAK. Deze verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen bijmengingen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. De aangetoonde zinkverontreiniging blijkt, bij nader inzien, zich in een puinlaag te bevinden (dus niet zijnde grond). Daarnaast kan op basis van de huidige gegevens worden geconcludeerd dat op deze locatie hoogstwaarschijnlijk sprake is van een verontreiniging met asbest in puin waardoor hier hoogstwaarschijnlijk sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Verkenkend onderzoek asbest in bodem/puin

Er zijn op het maaiveld diverse asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Tevens is in 6 van de 12 gaten, zintuiglijk (fractie > 20 mm) asbestverdacht (golf)plaatmateriaal aangetroffen. Het (enkel) geanalyseerde asbestverdacht golfplaatmateriaal bestaat analytisch uit 10-15% chrysotiel, hechtgebonden asbest. Het indicatieve asbestgehalte in puin bedraagt hiermee 395,7 mg/kg d.s. en hiermee is (indicatief) sprake van een overschrijding van de maximale samenstellingswaarde (100 mg/kg d.s.). Naar aanleiding van het verkennend onderzoek dient te worden gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin.

5.1.2 Nader onderzoek asbest en puin

Econsultancy heeft een nader onderzoek asbest in bodem en puin uitgevoerd aan De Hoeven 2 te Reusel. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Aanleiding voor de uitvoering van het nader onderzoek zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest. Hierbij is (indicatief) een verontreiniging met asbest in puin aangetoond en zijn op diverse locaties in de bodem/puin asbestverdachte (golf)plaatmaterialen waargenomen.

Veldwerkzaamheden

Op het maaiveld zijn zintuiglijk géén asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak humeus, sterk tot uiterst siltig, matig fijn zand en is bovendien plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend. De aanwezige puinfundering beperkt zich tot (een deel van) de straatzijde van de woonboerderij en de inrit, aan de oostzijde van de woonboerderij. In het opgegraven materiaal zijn in totaal 5 verschillende soorten asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen welke allen door het laboratorium zijn gekarakteriseerd als 10-15% chrysotiel, hechtgebonden asbest.

Gehalte, omvang en conclusie

In de zintuiglijk schone, niet-asbestverdachte, bovengrond ter plaatse van de onverdachte tuin (inspectiesleuven 01 t/m 05) is zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) géén asbest aangetoond. De aanwezige puinfundering beperkt zich tot (een deel van) de straatzijde van de woonboerderij en de inrit, aan de oostzijde van de woonboerderij. In de drie inspectiesleuven die ter plaatse van deze puinfundering zijn gegraven (07, 08 en 10) is zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) asbest aangetoond. De maximale samenstellingswaarde voor asbest in puin wordt in deze puinlaag overschreden. Deze verontreiniging is voldoende afgeperkt. De totale omvang van de verontreiniging met asbest in puin wordt geschat op $\pm 125 \text{ m}^3$. Ter plaatse van inspectiesleuf 14 in de verdachte tuin is enkel zintuiglijk (fractie > 20 mm) asbest aangetoond; analytisch is in de fijne fractie (fractie < 20 mm) géén asbest geconstateerd. De interventiewaarde voor asbest in bodem wordt alhier overschreden. Deze verontreiniging is voldoende afgeperkt. De totale in-situ omvang van de verontreiniging met asbest in bodem wordt geschat op $\pm 165 \text{ m}^3$. Ter plaatse van de overige inspectiesleuven in de verdachte tuin (06, 09, 11, 12, 13 en 15) is zintuiglijk (fractie > 20 mm) asbest aangetoond en (plaatselijk) in de fijne fractie (fractie < 20 mm) een marginale hoeveelheid asbest geconstateerd. Hoewel deze bodemlagen asbest bevatten, wordt de interventiewaarde voor asbest in bodem alhier niet overschreden.

Advies

Asbest in puin

De aanwezige puinfundering beperkt zich tot (een deel van) de straatzijde van de woonboerderij en de inrit, aan de oostzijde van de woonboerderij. Daar de asbesthoudende puinlaag meer dan 50% bodemvreemd materiaal bevat en de puinfundering deel uitmaakt van een erfverharding, is de Wet bodembescherming niet van toepassing maar het Besluit asbestwegen milieubeheer. In het Besluit asbestwegen milieubeheer worden deze puinlagen beschouwd als een object. Op het verwijderen van objecten is het Asbestverwijderingsbesluit 2005 van toepassing. In het Asbestverwijderingsbesluit 2005 wordt echter een asbestweg (waar de betreffende puinlagen onder vallen) uitgezonderd van de asbestinventarisatieplicht en de verplichting een gecertificeerde asbestverwijderaar de werkzaamheden te laten uitvoeren. Voor het verwijderen van deze puinlagen geldt wel het sloopregime uit het Arbeidsomstandighedenbesluit. Tevens dient het verwijderen van deze puinlagen onder milieukundige begeleiding alsmede onder asbestcondities plaats te vinden. Econsultancy adviseert een dergelijke verwijdering van deze asbesthoudende puinlaag vooraf middels een Plan van aanpak te melden bij ILT.

Asbest in bodem

Gelet op het voornemen van de initiatiefnemer om de onderzoekslocatie te ontwikkelen, adviseert Econsultancy om voorafgaand aan de nieuwbouw, de asbestverontreiniging ter plaatse van, en rond inspectiesleuf 14 middels een BUS-melding te saneren.

Overige, onderzochte terreindeel

De interventiewaarde voor asbest in bodem ter plaatse van het overige terreindeel wordt niet overschreden. In geval van grondwerkzaamheden op dit deel van de onderzoekslocatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

5.1.3 Actualiserend bodemonderzoek

De Hoeven Reusel B.V. heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek bodem op de locatie De Hoeven 2 te Reusel. Dit onderzoek is uitgevoerd en gerapporteerd op 25 april 2023 en is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de sloop en nieuwbouw op onderzoekslocatie.

Omdat het gebruik van de locatie sinds het laatste bodemonderzoek uit 2016 niet gewijzigd is en anders dan de verwijdering van een asbestdak geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, kan gesteld worden dat de situatie uit het voorgaande verkennend bodemonderzoek nog actueel is. Het advies van destijds was, het puin verwijderen middels een bij het ILT gemeld plan van aanpak en de met asbest verontreinigde bodem te saneren middels een BUS-melding. Dit advies is op basis van de huidige wet- en regelgeving nog steeds van toepassing en Econsultancy adviseert derhalve deze sanerende maatregelen uit te voeren. In aanvulling op het voorgaande onderzoek adviseert Econsultancy het bepalen van het PFAS gehalte in de bodem.

Advies

Econsultancy adviseert om de bodem ter plaatse van de oostelijk gelegen schuur te onderzoeken in combinatie met de eventuele sanering aangezien hier tijdens het eerder onderzoek geen monsters zijn geanalyseerd. De verwachting is dat de bodem hieronder eveneens asbest bevat.

Verder adviseert Econsultancy voorafgaande het aangetroffen asbestplaatmateriaal middels handpicking, conform de geldende wet- en regelgeving te saneren en af te voeren naar een erkend verwerker. Het is niet bekend of de dakplaten, die in de vervallen schuur aanwezig zijn asbesthoudend zijn.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Vervolg

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woonboerderij is een sterke verhoging van asbest in de bodem aangetoond. In de bodemrapporten wordt aanbevolen tot sanering van de verontreinigingen met asbest. Ten aanzien van het sterke gehalte asbest in puin moet dit via een melding bij ILT gebeuren en voor wat betreft het asbest in de grond, moet dit via een Melding BUS via de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gebeuren.

De gemeente kan instemmen met deze voorgenomen saneringsacties om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik en bestemming. Wel wordt hierbij het volgende opgemerkt:

- Op basis van de getekende verontreinigingsvlekken in de bodemrapporten lijkt als uitgangspunt genomen dat de interventiewaarde (100 mg/kg.ds) als gevalsgrens en terugsaneerwaarde is gesteld. Op de locatie aan De Hoeven 2 zijn op het erf, zowel aan de voor- als achterzijde gebieden aanwezig waarbij asbest in gehalten tussen 1 en 37 mg/kg.ds aanwezig is. Graag zien we, als er geen volledige sanering (terugsaneerwaarde 0 mg/kg.ds) een nadere toelichting op de saneringsdoelstelling en hoe wordt omgegaan (zorgplicht) met eventueel achter te blijven 'restverontreinigingen' asbest (< 100 mg/kg.ds) in de bodem.
- In de onderzoeken is geen specifiek onderzoek uitgevoerd naar de inspoelzones bij de schuurtjes. Graag ontvangt de gemeente een toelichting waarom er geen onderzoek naar de inspoelzones is uitgevoerd.
- De gemeente bevestigt het advies om de bodem ter plaatse van de oostelijke schuur aanvullend te onderzoeken.

De verdere werkzaamheden voor het bodemonderzoek zullen ter hand worden genomen in de uitvoeringsfase na sloop van het bestaande pand.

5.2 Archeologie

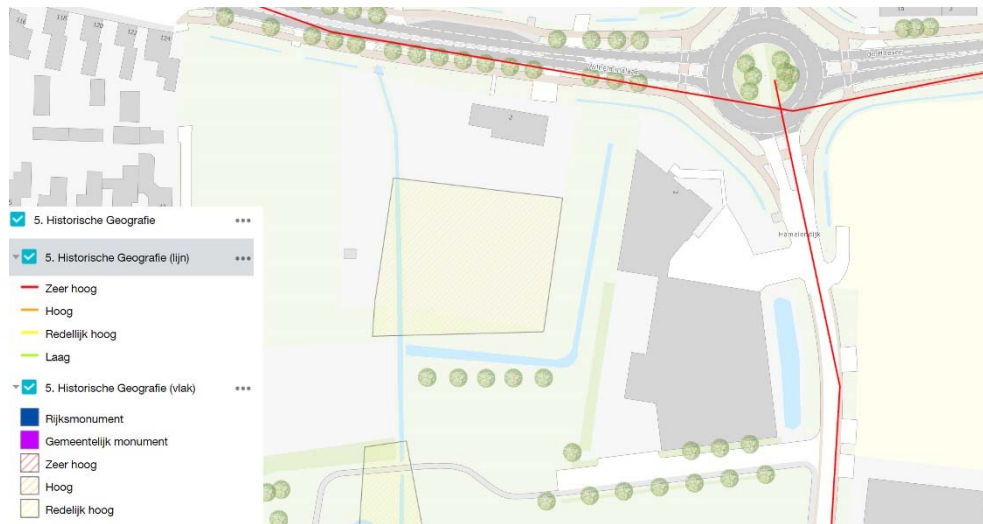
Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart uit 2020 een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen, die meer dan 500 m² en beslaan en die dieper dan 30 cm –maaiveld reiken, is archeologisch onderzoek aan de orde.

In 2003-2004 is in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. De totale oppervlakte van het plangebied besloeg circa 34 ha, waarvan circa 25 ha archeologisch is onderzocht. Het plangebied was opgedeeld in drie deelgebieden; een gedeelte van deelgebied I van destijds betreft het onderhavige plangebied. In dit plangebied zijn destijds geen boringen verricht.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek te verrichten. Met de ODZOB is besproken dat dit proefsleuvenonderzoek zal worden verricht voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Op het plangebied is een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' gelegd voor een gebied met een hoge verwachtingswaarde zonder esdek.

5.3 Cultuurhistorie



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (ODZOB)

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat De Hoeven 2 is gelegen aan de oude doorgaande weg naar Turnhout. De cultuurhistorische waarde van deze weg als doorgaand element is zeer hoog.

Ten oosten van de huidige rotonde met de Hamelendijk lag het gehucht De Hoeven. Ten westen van de Denestraat lag er incidentele bebouwing aan de weg. De Hoeven 2 ligt in het van oorsprong onbebouwde gebied tussen het gehucht De Hoeven en de bebouwing ten westen van de Denestraat. De bestaande boerderij De Hoeven 2 heeft geen cultuurhistorische waarde.

Om aan te sluiten op de bebouwingsstructuur langs De Hoeven wordt de nieuwbouw uitgevoerd in de vorm van een hoeve in 1 laag met kap, die aan de zijde van de weg De Hoeven met de lange gevel aan de weg ligt. Op deze manier wordt bebouwing gerealiseerd die zich voegt in de bestaande bebouwingsstructuur.

Op het achterperceel is een vlak met redelijk hoge cultuurhistorische waarde, omdat het beemdenlandschap langs de Rouwenbogtloop hier nog redelijk intact is. Een deel van deze beemd zal bebouwd worden. Het overige deel zal een lage ligging blijven behouden en een functie krijgen als wadi, die zich goed verhoudt met de grazige openheid en plaats voor diverse soorten flora die passen bij een beemd.

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 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

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 gegevenheden.

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:

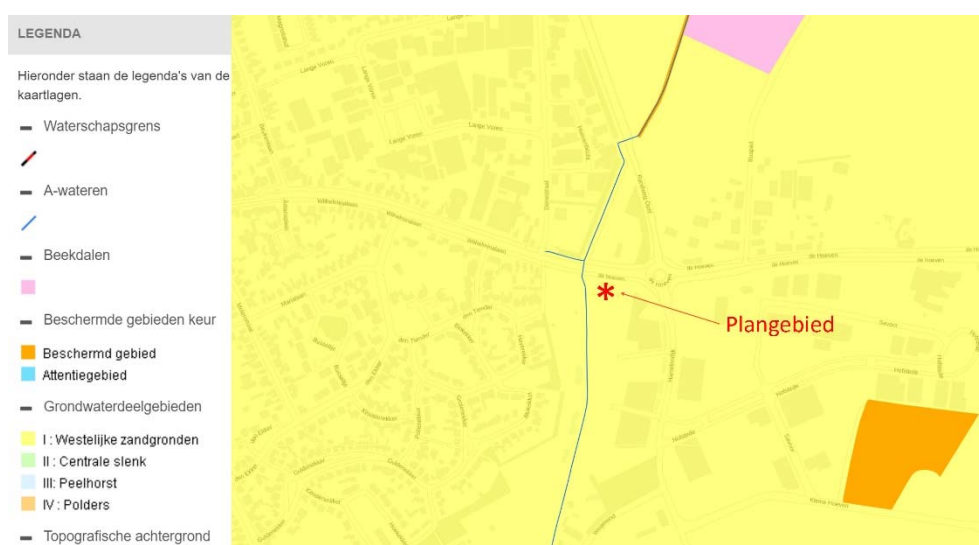
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

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. De Rouwenbogtloop is hierop aangeduid als a-watergang, wat in ieder geval betekent dat er een schouwstrook van minimaal 5 m breed aan een zijde van de beek voorzien moet zijn. Omdat de ruimte aan de westzijde van de beek ontoereikend is, moet deze schouwmogelijkheid aan de zijde van het plangebied gesitueerd worden. Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden. Met inachtneming van een zone van 5 meter vanaf de insteek van de watergang behoeft voor het graven van de wadi geen vergunning aangevraagd te worden. De aanleg van eventuele lozingswerken zoals een overstortvoorziening is wel vergunningplichtig.

Voor het overige zijn er geen waterschapsbelangen op de Keurkaart aangegeven.



In de Keur 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.

Vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is er de vereiste om een strook van 10 m vanuit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop vrij te houden voor behoud en herstel van het watersysteem. Hiermee is in het inrichtingsvoorstel, dat als basis heeft gediend voor de verbeelding bij dit bestemmingsplan, rekening gehouden.

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 ruimteslag 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 door de nieuwe ontwikkeling er 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 uitlogbare 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 onderzoeksgebied betreft het perceel Hoeven 2, Reusel (zie ook afbeeldingen bij hoofdstuk 1 van deze planologische toelichting). Het heeft een oppervlakte van circa 3.945 m².

Verhard oppervlak

Het plangebied is momenteel deels in gebruik als een woonboerderij en twee bijgebouwen. Een deel van de locatie is momenteel verhard met klinkers. Verder is de locatie onverhard. De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie woonzorgbebouwing te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hierbij verwijderd.

Door de ontwikkeling is er sprake van een totale verharding van 2.090 m², die als volgt is opgebouwd:

	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	1.250 m ²
Verharde buitenruimte	840 m ²
Totaal verhard oppervlak	2.090 m ²
Onverhard oppervlak	1.855 m ²
Totaal perceelsoppervlak	3.945 m ²

Infiltratiemogelijkheden

Er zijn geen grondwatermonitoringsputten in de nabijheid van het plangebied aanwezig waaruit de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) valt af te leiden (bron: www.Dinoloket.nl). Deze is wel af te leiden uit de gegevens op www.bodemdata.nl. Hier wordt een GHG aangegeven van iets meer dan 0.40 m –maaiveld. Zekerheidshalve wordt in deze waterparagraaf uitgegaan van een GHG van 0.40 m –maaiveld.

Er is sprake van een ondergrond van matig tot zeer fijn zand dat matig siltig is. Gezien het gebruik als woonperceel, is er geen verwachting dat de bodem verdicht is. De infiltratiegrondslag is daarmee goed te noemen (k-waarde tussen 1 en 5).

Berging: vereiste omvang en mogelijkheden

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.

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

Blijkens de keurkaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van het waterschap bedraagt de gevoeligheidsfactor '1'.

Voor het plangebied gaat het derhalve om een bergingseis van $2.090 \times 1 \times 0,060 = 125.4 \text{ m}^3$.

Een oppervlakkige en zichtbare waterberging heeft de voorkeur: deze is makkelijker te beheren dan een ondergrondse berging en de ruimte op het perceel is hiervoor toereikend. Ook kan deze berging minder diep worden dan een ondergrondse berging wat, gezien de relatief hoge GHG, effectiever is.

Deze berging zal voorzien worden in de vorm van een wadi, die achter het schouwpad langs de Rouwenbogtloop wordt gelegd. Dit schouwpad is, ingevolge de Keur van het Waterschap, 5 m breed.

De wadi is voorzien van een waking van 0,2 cm. Als het regenwater, dat van de verharding op eigen terrein komt, hoger dan 0.2 m onder de rand van de wadi komt, is voorzien in een

overstort op de sloot langs De Hoeven. Deze wordt met een stuwte gescheiden van de Rouwenbogtloop, zodat het water, bij een hoge waterstand in deze beek, niet het terrein op kan lopen. Het verdient aanbeveling om het schouwpad iets hoger te maken tot aan de zuidzijde van het plangebied en deze verhoging vervolgens door te zetten onder de begroeiing, die opnieuw wordt aangelegd rond het terrein. Op deze manier ontstaat een echte houtwal rond het terrein en blijft het water van de Rouwenbogtloop buiten. De nieuwe bebouwing moet boven het peil van de weg worden gesitueerd (ontwateringsnorm 0,7 m).

Bij zware buien kan het zijn dat regenwater onvoldoende tijd heeft om te infiltreren. Daarom moet voorzien worden in een overloopmogelijkheid voor de wadi. Rechtstreeks overstorten van de wadi op de Rouwenbogtloop kan als effect hebben dat deze de overstort andersom gaat functioneren als het peil in de beek erg hoog wordt, bij langdurige of hevige regenval. Dan ontstaat een effect van 'een gat in de dijk'. Om dit te voorkomen en om de Rouwenbogtloop zo min mogelijk te belasten, is het voorstel om te voorzien in een noodoverloop op de b-watgang (BERE-0065A_HO01) de aan de noordzijde van het plangebied loopt en zich voortzet langs de Hamelendijk, wanneer de volledige berging in het gebied vol is.

Buffering van overtollig water van de Rouwenbogtloop kan beter plaatsvinden aan de westzijde van de beek door het schouwpad op de huidige hoogte te laten en de groene laagtes die aan deze zijde zijn gemaakt te gebruiken voor deze buffering (eventueel door deze laagtes wel met een leiding te verbinden met de Rouwenbogtloop).

Bij een extra ophoging moet er gekeken worden of dit niet tot afstroming naar andere percelen leidt, maar door de wadi aan de oost-, en zuidzijde van het plangebied, die een laagte vormt, en de omliggende sloten is dit onwaarschijnlijk.

In het groenplan, dat bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is voorzien in extra laagtes ter hoogte van de voormalige moestuinen.

Bij een GHG van 0.40 m en uitgaande van een wading van 0.20 m kan een bergingshoogte van 0.20 m worden bereikt. In onderstaande tekening is voorzien in een schouwpad van 5m breed vanaf de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop, dat de beek scheidt van de wadi.

Zoals de wadi nu in het situeringsvoorstel is opgenomen (zie hoofdstuk 3 – planbeschrijving) heeft deze een oppervlakte van ca. 495 m² binnen de taluds en van 775 m² vanaf de insteek van de taluds.

De capaciteit van de wadi bedraagt $(495 \text{ m}^2 \times 0.2 \text{ m}) + (775 - 495) \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ m} \times 0.2 \text{ m} = 127 \text{ m}^3$. Derhalve wordt voldaan aan de bergingsvereiste.

Er is dus genoeg ruimte om de wadi, los van de beek, in het voorterrein aan de beek te situeren en deze in het terrein in te passen.

Indien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de toekomst toe mocht nemen vanwege voornemens van het waterschap in het kader van de watertransitie, dan kan dit ondervangen worden door het terrein in het plangebied op te hogen, zodat de GHG minimaal 0.4 m –mv blijft.

Afwatering naar bouwwerken en aangrenzende percelen moet daarbij voorkomen worden.

Er zal worden gezorgd dat het peil van de zorgwoningen op een niveau wordt gebracht, waarbij ook bij zware regenval, geen wateroverlast wordt ondervonden.

Het bergingsaspect zal nader worden uitgewerkt in de uitvoeringsfase.

Vuil water

Inzake de verwerking van het vuil water is door de initiatiefnemer advies opgevraagd bij Civil Support om te bekijken of de huidige vuilwaterafvoer volstaat of dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Het advies van Civil Support is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Kort samengevat komt het op het volgende neer:

- In de huidige situatie is er één afvoerbuīs voor vuilwater aanwezig met een diameter van 125 mm. Dit is ontoereikend voor de aansluiting van de 24 woningen uit het initiatief op het gemeentelijk riool.
- Op eigen terrein moet een pompinstallatie met signalering geïnstalleerd worden.
- Van alle te ontwikkelen bebouwing moet het vuilwater met een vrij vervalriolering naar de pompput worden afgevoerd. Een centrale ligging van de pompput geniet daarom de voorkeur.
- De minimale diameter die de gemeente aanhoudt voor een vrij vervalriool bedraagt 250 mm. Mocht het terrein in eigendom blijven van een vereniging van eigenaren, dan zou een diameter van 200 mm voor het vrij-vervalriool volstaan.
- Geadviseerd wordt een 2 pompsopstelling, zodat de pompen elkaars reserve kunnen zijn. In het gemaal dient automatisering te worden aangebracht om storingen e.d. door te geven.
- Geadviseerd wordt om het beheer van de pompinstallatie onder te brengen bij de gemeente.
- De persleiding loopt van de nieuwe pompinstallatie naar het bestaande gemaal aan de noordzijde van de Wilhelminalaan. De bestaande vrij verval aansluiting diameter 125 mm dient vervangen te worden door de nieuwe persleiding. De nieuwe persleiding diameter 90 mm dient voordat hij door de mantelbuis 220 mm gaat, gekoppeld te worden met de persleiding met een diameter van 90 mm afkomstig van de Hoeven 1. De verwachte diameter van de nieuwe persleiding is 90 mm.
- Op dit moment is het onzeker of de nieuwe persleiding rechtstreeks gekoppeld wordt aan de bestaande persleiding diameter 125 mm van de gemeente die gelegen is aan de noordzijde van de Wilhelminalaan of middels een lozingsput loost op het bestaande gemaal van de gemeente aan de noordzijde. Dit hangt met name af van de capaciteiten/types van de bestaande pompen/persleidingen van de gemeente en De Hoeven.

Waterkwaliteit

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

via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Vuilwater wordt aangeboden aan het gemeentelijk riool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Conclusie

In het kader van de planprocedure is uitvoerig vooroverleg gevoerd met de gemeente en Waterschap De Dommel en 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. De verharding in het plangebied zal in de toekomstige situatie ca. 2.090 m² bedragen. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen het plangebied om de hiervoor vereiste berging van 125.4 m³ te realiseren. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Econsultancy heeft in december 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage over dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het rapport laat zich als volgt samenvatten:

De initiatiefnemer heeft het voornemen een woonzorgcomplex met 23 zelfstandige woonzorgappartementen voor zorgbehoevende senioren te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van De Hoeven, de N269 (Randweg-Oost) en de Hamelendijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde weg Denestraat in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van het woonzorgcomplex. Voor elke zijde van de panddelen zijn toetspunten ten behoeve van 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.41.

Alleen ten gevolge van De Hoeven en de N269 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor De Hoeven en de N269 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege De Hoeven en de N269 dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege De Hoeven en de N269 dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De beschikking hogere grenswaarden is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. In de regels is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat dit onderzoek plaats zal vinden.

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 (PM_{2.5} en 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:

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

5.6.1 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

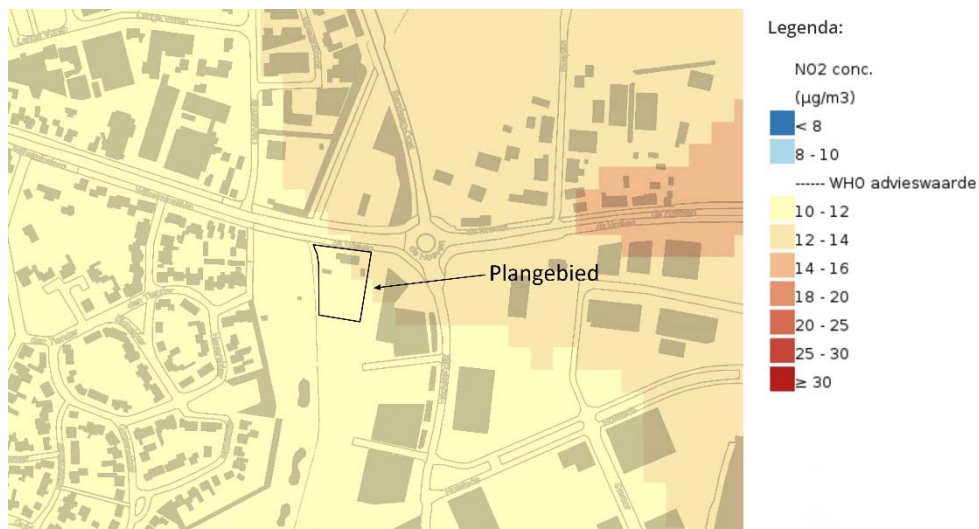
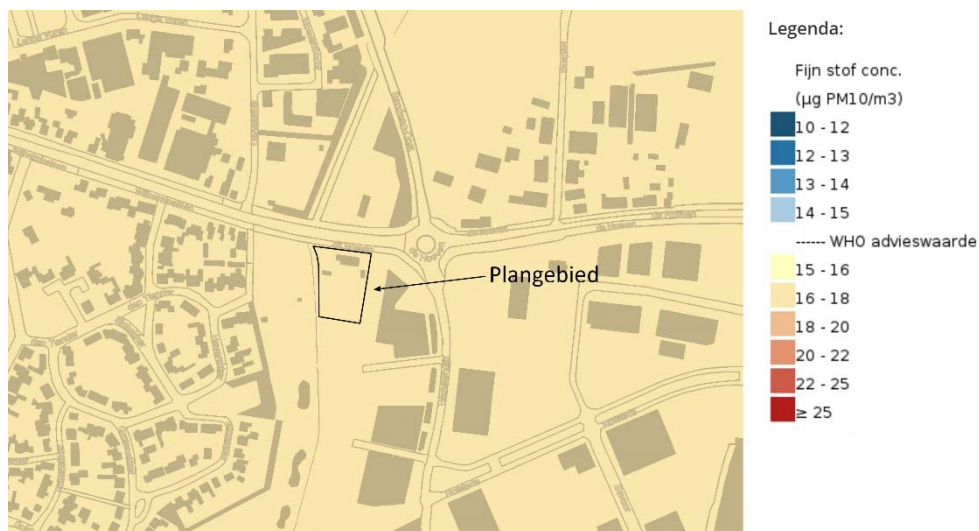
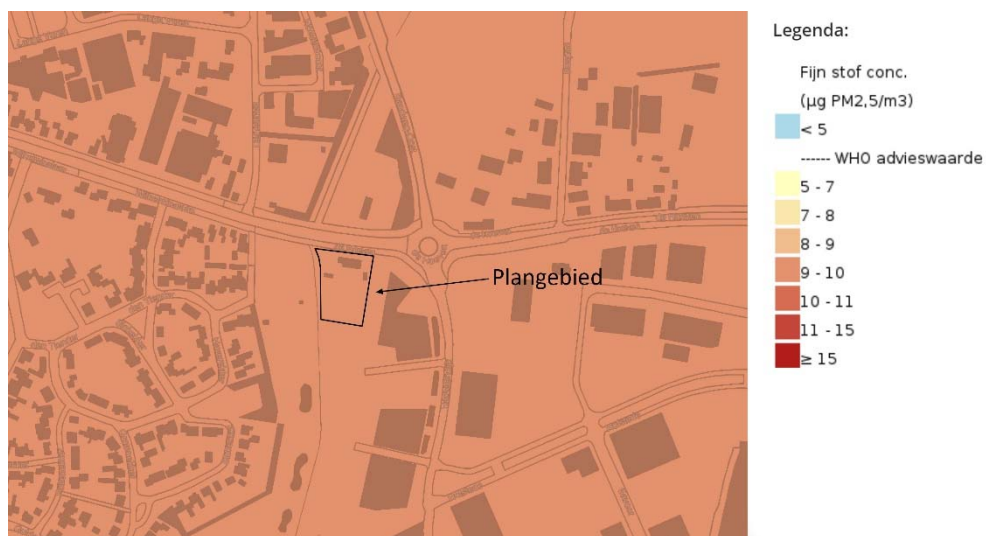
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende 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'.

5.6.2 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM₁₀ = 40 µg/m³.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM_{2.5} = 25 µg/m³.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO₂ = 40 µg/m³.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een woonzorggebouw met 23 woningen, een dienstwoning en gemeenschappelijke ruimten. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. 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.

5.7.1 Doel

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

5.7.2 Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; geldende versie in werking getreden op 13 februari 2009) van toepassing.

De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de gewijzigde Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) (Stb. 2013, nr. 307). De Wet vervoer gevaarlijke stoffen vervangt de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Basisnet is de maximale omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet is

opgenomen waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico.

Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Dit is echter in deze situatie niet relevant.

Plaatsgebonden Risico (PR):

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Groepsrisico (GR):

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht opgenomen. De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de Veiligheidsregio om advies gevraagd te worden.

5.7.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Reusel-De Mierden heeft op 2 maart 2007 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente heeft de volgende aandachtspunten:

1. Het voorkomen van nieuwe risicoknelpunten. Nieuwe planologische ontwikkelingen waarbij de risico's tot een onacceptabel risiconiveau leiden worden voorkomen.
2. Het beheersen van bestaande geaccepteerde risicoknelpunten. Bestaande risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten, toetsen aan landelijke normering, vastleggen in daartoe beschikbare instrumenten en daarop handhaven.
3. Het opheffen van niet-acceptabele risicoknelpunten. Risicovolle activiteiten worden verminderd dan wel beëindigd in situaties waarbij de risico's de landelijke normen overschrijden, of sprake is van een onacceptabel risiconiveau zoals bepaald door middel van het groepsrisico.
4. Het ontwikkelen van beleid en activiteiten ter beperking van risicohinder op langere termijn. Zorgvuldig omgaan met externe veiligheid bij planontwikkeling teneinde maximale mogelijkheden voor maatschappelijk gebruik van terreinen te bieden.

Met de ontwikkeling wordt geen nieuw risicoknelpunt gerealiseerd. Tevens is geen sprake van een bestaand knelpunt. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

5.7.4 Risicobronnen

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Hoeven en de N269. De Hoeven grenst aan het plangebied.

De N269 en de Hoeven maken geen deel uit van de Regeling Basisnet. Van deze wegen zijn geen jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen bekend. Verondersteld mag worden dat de routes met name gebruikt worden ten behoeve van bevoorrading van omliggende (risicovolle) inrichtingen en dat de routes geen PR 10^{-6} contour hebben. De omliggende inrichtingen slaan met name brandbare vloeistoffen (benzine, diesel) en brandbare gassen op (propan, LPG). Dit betekent dat deze stoffen ook vervoerd zullen worden over de N269 en de Hoeven. Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen bedraagt maximaal 45 meter. Het invloedsgebied van brandbare gassen bedraagt 355 meter. Het plangebied is op respectievelijk circa 20 meter en 63 meter van de Hoeven en N269 gelegen.

Dit betekent dat het vervoer van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen relevant is voor het plangebied, vanwege beide wegen. Verondersteld wordt dat het voor de Hoeven om 2 tot 4 vrachtwagens per week (104 tot 208 vrachtwagens per jaar) gaat (2 tankstations: aan de Wilhelminalaan 9 en Turnhoutseweg 32a), en voor de N269 om 1 à 2 vrachtwagens per week (1 tankstation aan De Stad te Hooge Mierde).

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de Hoeven en van de N 269. Op grond van het Besluit externe veiligheid Transportroutes is een berekening van het groepsrisico (QRA) benodigd, indien sprake is van een groepsrisico dat hoger ligt dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die een indicatie geven wanneer de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden

en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van 0.1 x de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden.

Tabel 1-9 Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg binnen bebouwde kom, tweezijdige bebouwing.

dichtheid /ha	Afstand tot de as van de weg													
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	3250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1830	2780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	1170	1780	3070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	810	1240	2130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	600	910	1570	2960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	460	700	1200	2270	3400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	360	550	950	1790	2680	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100	290	450	770	1450	2170	2780	3160	-	-	-	-	-	-	-
200	70	110	190	360	540	700	790	880	1030	1150	1860	3130	-	-
300	30	50	90	160	240	310	350	390	460	510	830	1390	2760	-
400	20	30	50	90	140	170	200	220	260	290	460	780	1550	2670
500	10	20	30	60	90	110	130	140	170	180	300	500	990	1710
600	10	10	20	40	60	80	90	100	110	130	210	350	690	1190
700	10	10	20	30	40	60	60	70	80	90	150	260	510	870
800	1*	10	10	20	30	40	50	60	60	70	120	200	390	670
900	1*	10	10	20	30	30	40	40	50	60	90	150	310	530
1000	1*	1*	10	10	20	30	30	40	40	50	70	130	250	430

-: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig
1*: aantal is kleiner dan 1

De Hoeven

Zoals vorenstaande tabel uit de HART laat zien, dient, bij een bebouwingsafstand van 20 meter tot de as van de weg, tweezijdige bebouwing en een intensiteit van 104 tot 208 transporten brandbare gassen (GF3) per jaar, sprake te zijn van een dichtheid van tussen de 100 en 200 personen per hectare, wil de waarde van het groepsrisico hoger zijn dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Een dichtheid van meer dan 100 personen per hectare zal in de omgeving van het plangebied met zekerheid niet gehaald worden. In de directe omgeving komt met name laagbouw voor in de vorm van woningen en kantoorbebouwing. Voor een gemiddelde woonwijk wordt een dichtheid van 25 personen per hectare aangehouden. (bron: Handreiking groepsrisico). Derhalve is duidelijk dat de waarde van het groepsrisico in dit geval lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde is. Op basis van artikel 7 van het Bevt kan volstaan worden met een beschrijving van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

N269

De kortste afstand tot de as van de weg N269 bedraagt ca. 63 m (rotonde), ook hier is sprake van tweezijdige bebouwing. Omdat zowel de tankwagens van de Wilhelminalaan als de N269 over de rotonde gaan, moet uitgegaan worden van een belasting van 3 – 6 transporten brandbare gassen (GF3) per jaar, derhalve 156 – 312 transporten. In de hiervoor afgebeelde

tabel uit de HART is af te lezen dat bij een afstand van 60 m sprake moet zijn van een dichtheid van tussen de 300 en 400 personen per hectare, wil de waarde van het groepsrisico hoger zijn dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Hier kunnen derhalve dezelfde conclusies worden getrokken als voor de Wilhelminalaan.

5.7.5 Verantwoording groepsrisico

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een warme BLEVE ontstaat door een incident een brand waarbij een tankwagen met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagen toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt. Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het ruimtelijk plan.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is gelegen binnen 150 meter van de Hoeven en de N269. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen de 150 meter is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden in westelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van een incident op de N269. In dit geval kan de Hoeven als vluchtroute fungeren. Voor een incident aan De Hoeven vormen ontsluitingen in zuidelijke of oostelijke richting een geschikte vluchtroute. In dit geval is het pad langs de Rouwenbogtloop in zuidelijke richting de aangewezen route.

5.7.6 Conclusie

In de omgeving van het plangebied is één relevante risicobron aanwezig: het transport van gevaarlijke stoffen over de Hoeven en de N269. Deze risicobron heeft geen $PR 10^{-6}$ contour. Het transport van brandbare gassen is dusdanig incidenteel dat de waarde van het groepsrisico lager is dan $0,1 \times OW$. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet benodigd. Omdat het invloedsgebied het plangebied overlapt, is wel ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd. Het plan is in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierop wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijgelegen Natura-2000 gebied betreft Kempenland-West. Een uitloper hiervan ligt langs de beek de Reusel. De zuidgrens van deze uitloper ligt, waar de Reusel de weg tussen Hooge Mierde en Hulsel kruist, op 3.4 kilometer van het plangebied aan De Hoeven.

In het plangebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van de het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling betreft een ontwikkeling in het dorp Reusel. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze ruimtelijke onderbouwing reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie (dit wordt nader onderbouwd in navolgende paragraaf inzake stikstofdepositie). Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.8.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Door Exlan is in september 2023 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Er wordt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

5.8.2.1. Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. Er is erfbeplanting aangetroffen. Deze erfbeplanting bestaat uit een houtwal om het perceel. Aan de voorzijde van de voormalig boerderij staan enkele leilindes en aan de achterzijde notenbomen. Het perceel is al jaren niet onderhouden. Daardoor is nagenoeg het gehele perceel overwoekerd door brandnetels, distels en bramen. De houtwal aan de achterzijde van het perceel is dicht en fors met verschillende soorten zoals zomereiken, zomerkers en vlier.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen. Door de aanwezigheid van (verwilderde) katten, is dit geen interessante locatie voor grondgebonden zoogdieren.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geschikte verblijflocaaties voor de hermelijn, wezel en bunzing. De soorten maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of bunzing als migratieroute. Gezien de onderzoekslocatie kleiner is dan één hectare kan gesteld worden dat deze geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een van genoemde soorten. Indien bij sloop/herinrichting van het gebied groenstructuren rond het perceel behouden blijven, is er geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van voldoende bomen niet geschikt als habitat voor de eekhoorn. Er staan te weinig bomen rondom de projectlocatie. Tevens worden er met de werkzaamheden geen bomen verwijderd. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Bever

Voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Dassen zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabijgelegen natuurgebieden en de aansluitende weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

Overige

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Vleermuizen

Het plangebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze dieren: aanwezigheid van spouwgaten en andere openingen in muren en daken, vetstreden, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen.

Verblijfsruimten voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

De dakconstructie van de voormalige boerderij bestaat uit een ongeïsoleerd pannendak dat niet stabiel blijft qua temperatuur en gedurende de dag aan grote temperatuurschommelingen onderhevig is. Daarnaast zijn diverse dakpannen vernield of beschadigd, waardoor tocht ontstaat. De kozijnen zijn op diverse plaatsen beschadigd en er zijn veel tocht- en vochtplekken in het gebouw. De dakconstructie en de gevels zijn hierdoor geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen.

Er zijn in en om gebouwen geen sporen (vetstreden, uitwerpselen, prooiresten) aangetroffen.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Deze lijnvormige elementen zijn op de onderzoekslocatie aanwezig. De rij zomer-eiken aan de oostelijke grens van het perceel blijft behouden. Deze staat in verbinding met andere lijnvormige elementen in de buurt. Door eventuele kap van de overige bomen, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het agrarische (buiten)gebied kunnen dit zijn: boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif, huismus, steenuil en de kerkuil. De projectlocatie ligt op de grens van het agrarische buitengebied.

Boomvalk

De boomvalk is een soort die geen eigen nest maakt, maar broedt in gebruikte kraaien- en/of ekster-nesten in verschillende typen bos(randen) of in solitaire bomen, populierensingels, of op erven. De soort komt vooral voor in open en halfopen landschappen zoals boerenland en dorpen, alsook in buitenwijken van steden. De bomen op- en nabij de projectlocatie zijn gecontroleerd op dergelijke nesten, deze zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten op de boomvalk als gevolg van de werkzaamheden zijn derhalve niet aan de orde.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten.

Wespendif en sperwer

De wespendif is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken. De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Beide situaties zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie op de grens van het agrarisch gebied en de afwezigheid van voldoende dekking is een nestplaats van de sperwer of wespendif niet te verwachten. Eveneens zijn er tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Broedgevallen van zowel de wespendif als de sperwer zijn uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. De gebouwen zijn in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn wel (resten van) nesten in de vervallen boerderij aangetroffen, maar geen (sporen van) steen- en kerkuilen waargenomen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Huisumus

Ook voor de huismus, die veel te vinden is in agrarisch gebied en vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden in de te slopen bebouwing. Ook is de huismus niet gehoord.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten

zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen in de te slopen bebouwing.

Er zijn vogels gezien en gehoord, namelijk: Roodborst, Zwartkop, Heggenmus, Koolmees, Merel, Zanglijster.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen.

Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan hun habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende stilstaand oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige soorten

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het plangebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het plangebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

5.8.2.2. Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.3 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.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

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

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door, waar mogelijk, antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantensoorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren of plantensoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De gebouwen dienen bij voorkeur gesloopt te worden buiten het broedseizoen. Ook het kappen van bomen en het vellen van de houtwal dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft "Kempenland West" (gebiedsnummer 135). Om te bezien of er sprake is van stikstofdepositie is in juni 2023 door Van Empel Milieuvadvis met de AERIUS Calculator 2022 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In de rapportage van het onderzoek zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, zoals bij de realisatie van een woonzorggebouw het geval is, mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij moet onder andere worden ingegaan op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Omgevingstype

In – en in de nabijheid van – het plangebied kennen de gronden diverse bestemmingen. Het betreft voor het bebouwd gebied de bestemmingen: 'Bedrijventerrein' en 'Wonen'.

In de omgeving van het plangebied is sprake van functiemenging. Om te bepalen, welke richtafstanden tussen de woningbouw in het plangebied en de omliggende bedrijvigheid moet worden gehanteerd, kan derhalve worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Aanwezige bedrijvigheid en richtafstanden

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gelden de volgende minimale richtafstanden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en het bebouwingsvlak, waarbinnen woningbouw mogelijk wordt gemaakt, wanneer sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied':

Voor bedrijven met een toegelaten milieucategorie 2: 10 m.

Voor bedrijven met een toegelaten milieucategorie 3.1: 30 m.

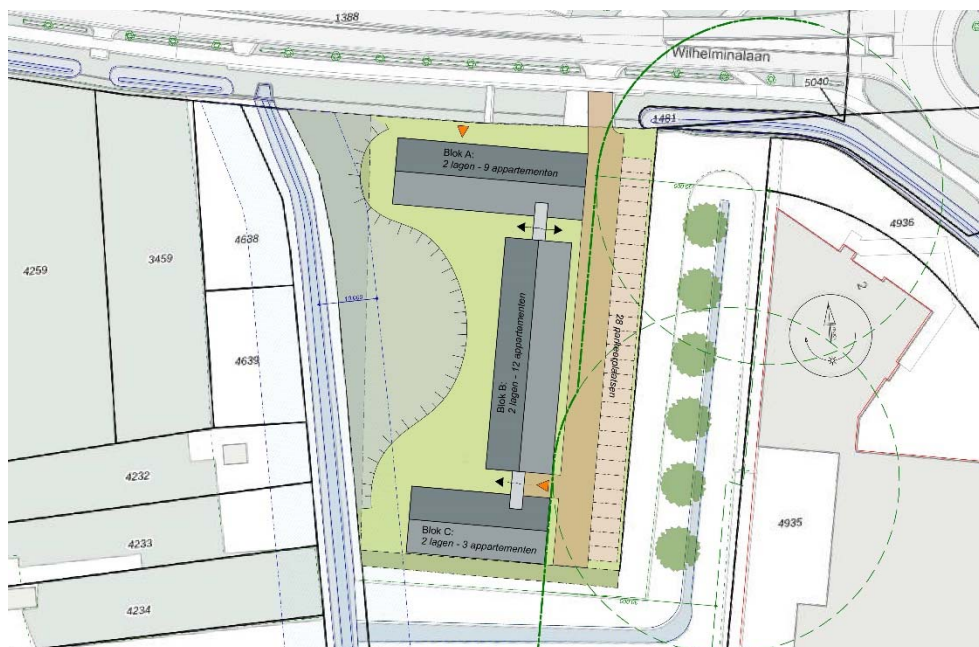
Voor bedrijven met een toegelaten milieucategorie 3.2: 50 m.

Ten oosten en zuidoosten van het plangebied aan De Hoeven zijn bestemmingsvlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein' gesitueerd.

Meer naar het zuidoosten liggen bedrijfsbestemmingen waar ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Kleine Hoeven 2012' een milieucategorie 3.2 is toegestaan. Deze bevinden zich op een afstand van minimaal ca. 85 m van het dichtstbijgelegen bebouwingsvlak, dus ruim buiten de richtafstand.

Aan de oostzijde van het plangebied is een bedrijf in verpakkingsmaterialen gesitueerd. Krachtens het geldende bestemmingsplan 'Kleine Hoeven 2012' is voor het bestemmingsvlak waar dit bedrijf is gesitueerd een functieaanduiding 'Bedrijf tot en met milieucategorie 3.1' van toepassing.

Bij de situering van het woonzorggebouw is de minimale richtafstand van 30 meter, tot het gebied waar bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 is toegestaan, in acht genomen, zoals is te zien op navolgend situatiekaartje.



Conclusie

Voor woningbouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan zijn de richtafstanden tot de omliggende hinderlijke bedrijvigheid in acht genomen. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen vanwege bedrijfshinder en de ontwikkeling van het plangebied resulteert niet in extra beperkingen voor de aangrenzende bedrijvigheid.

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 Zuidooost-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. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een varkenshouderij aan het Buspad 2. De kortste afstand tussen de grens van de agrarische bestemming en de bebouwing binnen het plangebied bedraagt 240 m. Binnen de agrarische bestemming is hier echter de bedrijfswoning gesitueerd. De dichtstbijzijnde stal ligt op een kortste afstand van 260 m tot de bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Het bedrijf aan het Buspad 2 ligt ten noordoosten van het plangebied.

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

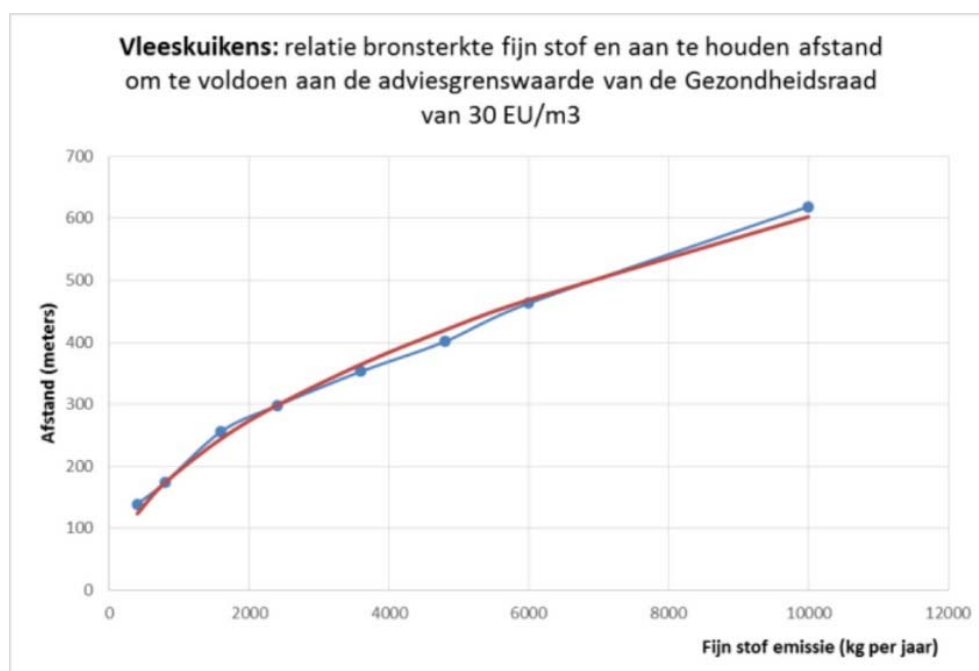
Bovenstaande tabel laat zien hoe vaak de wind uit het noordoosten komt. Dit is slechts in minder dan 15% van de tijd het geval. De overheersende windrichting is in Nederland zuid-west.

Op ca. 1 kilometer van het plangebied liggen 3 pluimveebedrijven:

Bedrijf - adres	Afstand tot plangebied in m	Fijnstofemissie in kg/jaar
Vleeskuikens - Lange Dijk 2A	1100	1719,785
Vleeskuikens - Lange Dijk 4	1110	1208,742
Vleeskuikens - Lange Dijk 5	990	1427,06

(bron: www.bvb.brabant.nl).

De uitkomsten van endotoxine-onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek 'Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen' (ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Deze hebben voor vleeskuikens geresulteerd in onderstaande grafiek, waarin de fijnstofemissie van een vleeskuikenhouderij is uitgezet tegen de minimale afstand die moet worden aangehouden tot een gevoelige bestemming om te voldoen aan de advieswaarde voor endotoxinen van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³.



Het vleeskuikenbedrijf dat van de vleeskuikenhouderijen aan de Lange Dijk de hoogste fijnstofemissie heeft, is het bedrijf aan de Lange Dijk 2A. Uit de grafiek blijkt dat overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ zou optreden, wanneer het bedrijf op minder dan ca. 250 m van het plangebied zou liggen. De daadwerkelijke afstand bedraagt 1100 m, dus ruimschoots meer dan 250 m. Deze beredenering is ook van toepassing voor het bedrijf aan de Lange Dijk 5, dat op iets minder dan 1 kilometer afstand tot het plangebied ligt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

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. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Dichtstbijzijnd is een geitenhouderij aan de Baan 3 te Hooge Mierde, die op meer dan 5 km van het plangebied ligt.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan De Hoeven 2 aanvaardbaar.

5.12 Geur

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 (odour units: ou_E of ou_E/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.

Voor de gemeente Reusel-De Mierden is op 12 november 2013 de Gebiedsvisie Gemeente Reusel-De Mierden vastgesteld, waarin het beleid voor geurbelasting is vastgelegd.

Conform het Rijksbeleid is een maximaal hinderpercentage van 12% voor de kernen aanvaardbaar. Dit komt overeen met de richtwaarde uit de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR). De NeR bevat het geurbeleid voor industriële inrichtingen. Als richtwaarde voor geur wordt hier uitgegaan van maximaal 12% gehinderden.

Ondanks dat de veehouderijsector hier niet zondermeer mee is te vergelijken, is hier in overleg met deskundigen, die nauw betrokken zijn geweest bij het opstellen van de Wgv, voor de bebouwde kom toch bij aangesloten. Dit komt ook vrij goed overeen met de oude omgevingscategorie I (woningen in de kern) uit de Wet Stankemissie en veehouderij en de Brochure Veehouderij en Hinderwet waar een percentage van 11% gehinderden bij hoort. Navolgende tabel uit de gebiedsvisie laat zien dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de voorgrondbelasting maximaal 6,5 ou_E/m³ bedraagt en de achtergrondbelasting maximaal 13 ou_E/m³.

Milieukwaliteit	Kans op geurhinder (%)	voorgondbelasting ou _E /m ³	achtergrondbelasting ou _E /m ³
zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3
goed	5 – 10	1,5 - 3,7	3 - 7
redelijk goed	10 – 15	3,7 - 6,5	7 - 13
matig	15 – 20	6,5 - 10	13 - 20
tamelijk slecht	20 – 25	10 - 14	20 - 28
slecht	25 - 30	14 - 19	28 - 38
zeer slecht	30 – 35	19 - 25	38 - 50
extreem slecht	> 35	> 25	> 50

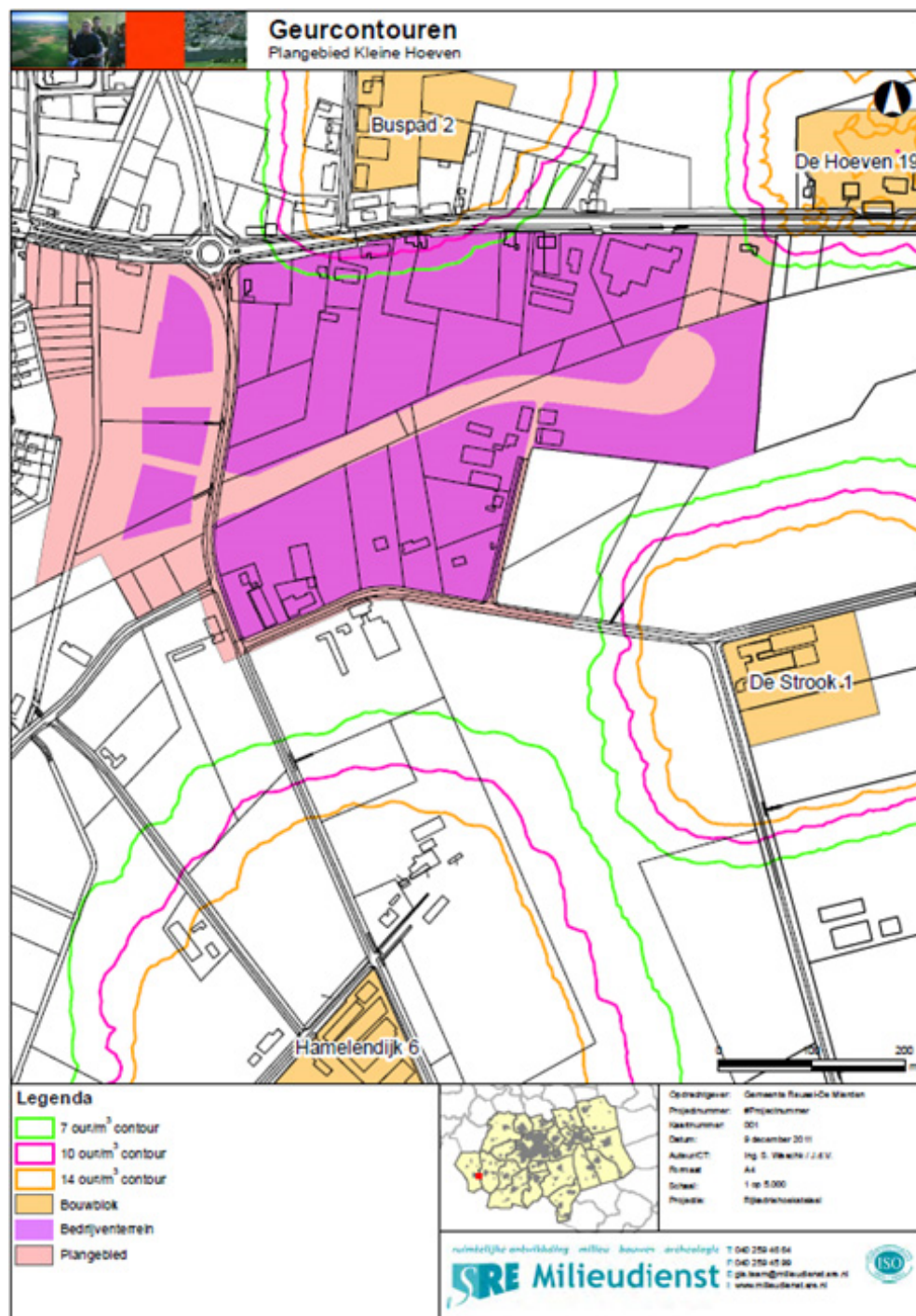
Overzicht met gehanteerde gebiedsindeling, streefwaarden met geurklassen en geurhinderniveaus met kwaliteit van het woon- en leefklimaat.

In het kader van het bestemmingsplan 'Kleine Hoeven 2012' is destijds door het S.R.E. geuronderzoek verricht. De volledige memo hierover is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De bevindingen uit deze memo zijn hieronder weergegeven. In deze paragraaf wordt aangegeven wat een en ander voor het plangebied aan De Hoeven 2 betekent.

Voorgrondbelasting:

In de directe omgeving van het plangebied ligt een varkenshouderij op 240 m van het plangebied aan het Buspad 2.

Andere veehouderijen liggen meer op afstand (dichtstbijzijnd een varkenshouderij aan de Heibloem 4 op 740 m).



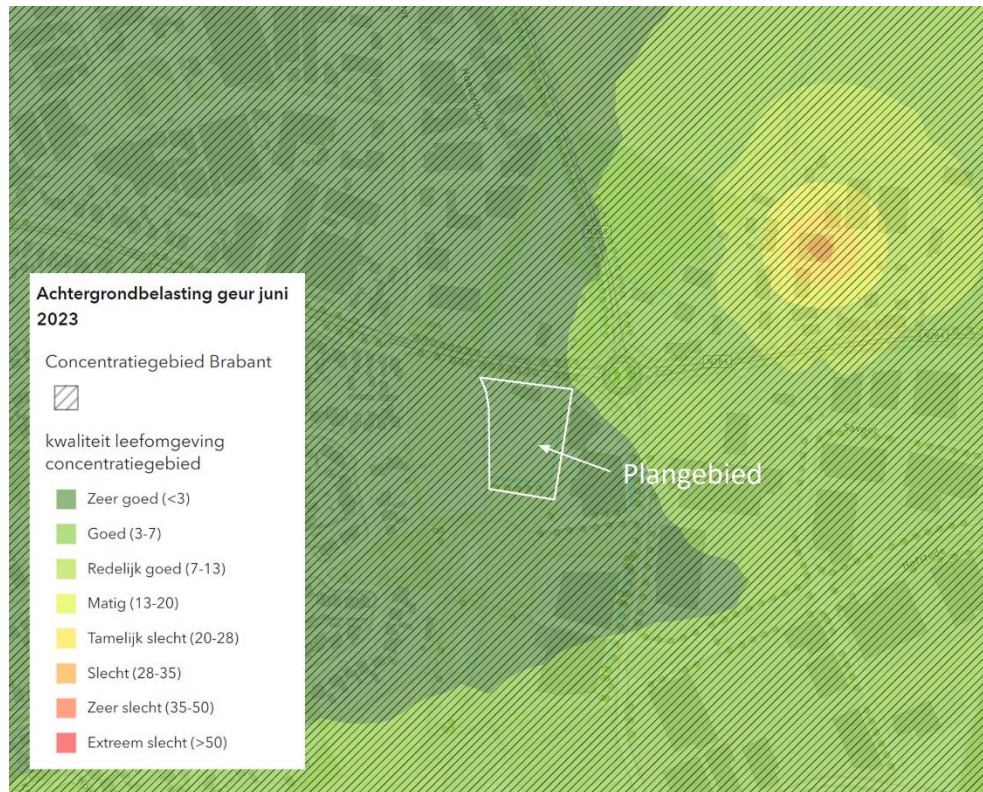
De vergunning voor het Buspad 2 is na het onderzoek van het S.R.E. in 2012 herzien in 2016. Dit betrof een gedeeltelijke intrekking van de vergunning van 2012 en derhalve een verkleining van de voorgrondbelasting ten opzichte van de, in 2012 onderzochte, situatie.

Op het voorgaand afgebeeld kaartje met de berekende contouren voorgrondbelasting is te zien dat het plangebied van De Hoeven 2 ver buiten de 7 ouE/m³-contouren rond het bedrijf aan het Buspad 2 is gesitueerd, wat overeenkomt met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Door de ODZOB is een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied vanwege de achtergrondbelasting gedeeltelijk is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'goed' en gedeeltelijk binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege geurhinder en veehouderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

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 plangebied zijn geen agrarische bestemmingen gelegen. De kortste afstand van het plangebied tot een agrarische bestemming bedraagt ca. 115 m.

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 Kabels en leidingen

Blijkens een KLIC melding d.d. 27 mei 2022 zijn binnen het plangebied 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 zonodig een actualiserende KLIC-melding worden verricht.

5.15 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' (pro-

jecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. 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.

Verantwoording

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig in initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject dat 2.000 of meer woningen omvat. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348, van 17 april 2019; ECLI:NL:RVS:2019:1253 en van 11 maart 2020; ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Onderhavig plan betreft de vervanging van een bestaande boerderijwoning door 24 wooneenheden, derhalve de toevoeging van 23 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is aangetoond met een berekening van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Voor het project is op 3 november 2023 een besluit Milieueffectenrapportage verleend, dat als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het voorgenomen kleinschalige woningbouwproject geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

De inhoudelijke beoordeling van achterliggende rapportages, berekeningen, etc. vindt plaats bij de beoordeling van de voor dit project vereiste omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel de wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Er is een besluit Milieueffectenrapportage genomen, waaruit blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw een woonzorggebouw met 23 appartementen, een dienstwoning en algemene ruimten mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 23 augustus 2016 is door de initiatiefnemers een informatieavond georganiseerd voor het aanvankelijke plan op de onderhavige locatie. Sinds juni 2021 is het actuele plan actief onder de aandacht gebracht bij de omwonenden en het bestuur van de lokale buurtvereniging. Initiatiefnemer heeft de omwonenden en het bestuur van de lokale buurtvereniging daarbij periodiek op de hoogte gesteld van de vorderingen.

Rond de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een nog een inloopbijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden worden belegd door de initiatiefnemer. Omwonenden zullen per mail op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

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. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voor-

lopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 woonzorggebouw met dienstwoning aan De Hoeven 2 te Reusel.

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. De planopzet is gericht op nieuwbouw van een woonzorggebouw en de bijbehorende buitenruimte aan De Hoeven 2, 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:

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorgvoorziening/zorgcomplex, waaronder begrepen maximaal 23 zorgwoningen en 1 dienstwoning;
- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. nutsvoorzieningen.

Er mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming gebouwd worden. De bouw mogelijkheden zijn beperkt en onder voorwaarde dat dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. extensief recreatief gebruik;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming is alleen bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen toegelaten met een maximum oppervlak van 20 m² en een maximum bouwhoogte van 4m.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4m.

De bestemming is tot op minimaal 10 m uit de insteek van het talud van de Rouwenbogtloop gelegd, zodat een zone voor behoud en herstel van de Rouwenbogtloop in principe niet verhard of bebouwd wordt (alleen eventueel voor nutsvoorzieningen).

Waarde – archeologie 4.1

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m -maaiveld.